

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LES BAUX RURAUX

ET LA

QUESTION AGRICOLE EN ESPAGNE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Vendredi 18 Juin 1920, à 5 heures du soir

PAR

Georges-Pierre LABICHE

Président : M. SOUCHON, Professeur

Suffragants { *MM. LESEUR, Professeur*
TRUCHY, Professeur

PARIS

JOUBE & C^{ie}, ÉDITEURS

15, RUE RACINE, 15

—
1920

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41553002_0024

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LES BAUX RURAUX

ET LA

QUESTION AGRICOLE EN ESPAGNE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Vendredi 18 Juin 1920, à 5 heures du soir

PAR

Georges-Pierre LABICHE



Président : M. SOUCHON, Professeur

Suffragants { *MM. LESEUR, Professeur*
TRUCHY, Professeur

PARIS

JOUBE & C^e, ÉDITEURS

15, RUE RACINE, 15

—
1920

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

LES BAUX RURAUX

ET LA

QUESTION AGRICOLE EN ESPAGNE

S'il est un pays où la question agricole devrait être en honneur, c'est bien l'Espagne. Malgré le léger regain de prospérité que l'on discerne au cours des dernières années, l'agriculture souffre d'une crise inquiétante : l'ouvrier agricole déserte les champs, émigre, et la terre délaissée s'appauvrit, sa productivité s'éteint.

Sans doute faut-il incriminer la technique agricole surannée qui réduit l'Espagne à une situation relativement désavantageuse, mais il est probable aussi que l'inadaptation de la législation rurale aux formes modernes de l'exploitation n'est pas étrangère à cet état de choses.

Les divers contrats ruraux en usage au delà des Pyrénées se rattachent aux principaux types suivants : *Contrat de cens*, *contrat de louage*, *bail à colonat partiaire*. Nous allons les étudier successivement :

I

LE CONTRAT DE CENS

Les contrats de cens dans le droit français

Nous ne croyons pas inutile de rappeler d'abord qu'en droit romain, à l'origine, la propriété ne pouvait être démembreée que temporairement, par voie d'usufruit.

Ce n'est qu'aux iv^e et v^e siècles de notre ère que parut l'emphytéose qui produisait un démembrement perpétuel. Cette forme particulière de propriété passa dans l'ancien droit français où plusieurs contrats, entr'autres l'emphytéose, l'inféodation, le bail à cens, avaient pour effet de démembrer à perpétuité la propriété en domaine direct et domaine utile.

D'autres conventions avaient pour effet de transférer la pleine propriété au nouveau possesseur, mais à charge pour lui et pour ses successeurs de servir à perpétuité au cédant une rente de nature immobilière ; dans ces conventions, baux à rente et à champart, la rente était l'unique droit du cédant

et ne représentait aucune fraction de la propriété ; le débiteur ne pouvait jamais obliger le bailleur à recevoir le rachat de la rente. Certains contrats, variables suivant les régions, transféraient tantôt uniquement la jouissance, tantôt la propriété : bail à complant, bail à métairie perpétuelle. Parfois enfin, le démembrement de la propriété pouvait n'avoir lieu que sous condition résolutoire : c'était le cas du bail à convenant ou à domaine congéable usité en Bretagne.

Les lois de la Révolution supprimèrent la plupart de ces conventions qui demembraient perpétuellement la propriété au grand détriment de la bonne exploitation du sol et de la libre transmission des biens, et les rentes stipulées comme prix de la pleine propriété furent déclarées essentiellement rachetables (Loi des 18-29 décembre 1790 relative au rachat des rentes foncières et article 530 du Code civil).

Actuellement, la propriété ne peut plus être démembrée à perpétuité et le démembrement temporaire n'est admis que pour une durée maxima de quatre-vingt-dix-neuf ans ou de trois générations si le bail est fait à vie ; les rentes perpétuelles stipulées comme prix d'un immeuble peuvent toujours être rachetées, moyennant un capital représentatif et elles ont le caractère de meubles.

L'infinie variété des anciens contrats ne se rencontre plus en France. Les baux ou contrats dénom-

més tels ne peuvent plus avoir que l'un des effets suivants :

1° Ou bien le transfert au preneur d'un simple droit de jouissance personnel temporaire ou même perpétuel (sauf réduction à la durée déterminée par la Loi des 18-29 décembre 1790 ;

2° Ou bien un démembrement temporaire de propriété tel que celui qui se rencontre dans l'emphytéose et dans d'autres contrats analogues dont la durée n'excède pas les limites fixées par la loi ;

3° Ou bien la translation de la propriété entière et incommutable moyennant une rente rachetable en argent par le débi-rentier.

a) **Le cens espagnol. Sa durée.** — D'après l'article 1604 du Code civil espagnol, le cens est l'assujettissement de biens immeubles au paiement d'un canon ou redevance annuelle en rétribution soit d'un capital reçu en numéraire, soit de la propriété entière ou partielle transmise de ces dits biens.

Il est de la nature du cens, précise l'article 1608, que la cession du capital ou de l'immeuble soit perpétuelle ou pour un temps indéfini...

Le législateur espagnol a pourtant compris que le cens, tel qu'il est conçu par l'article 1608, ne pourrait se plier aux exigences d'un rapide développement de la technique agricole. Aussi a-t-il ajouté des disposi-

tions inspirées de la loi française de 1790, et qui tendent évidemment à faciliter l'adaptation du cens aux nécessités d'une évolution probable de la culture.

Le « censatario » (preneur), dit en effet le même article 1608, pourra racheter le cens si bon lui semble et nonobstant toute clause contraire. Cette disposition est applicable aux cens existant lors de la promulgation du Code (1889). Mais il peut être convenu que le rachat n'aura pas lieu durant la vie du « censualista » (bailleur) ou d'une autre personne.

Cette faculté permet de donner au cens une forme voisine de celle du bail à vie. Le bail à vie est celui qui est fait pour la durée de la vie du bailleur ou du preneur ; on range sous la même dénomination celui qui est fait pour la durée de la vie d'une personne autre que les contractants. Le bailleur conserve la jouissance des fruits civils de l'objet donné à bail et le preneur ne perçoit que les fruits naturels (Dans l'usufruit au contraire, l'usufruit jouit des fruits naturels et civils de l'objet grevé d'usufruit dont le propriétaire ne conserve que la nue-propriété).

Les parties peuvent également décider que le cens ne pourra être racheté avant un nombre déterminé d'années. •

La loi ne s'oppose donc pas à l'établissement de nouveaux cens, mais elle a prévu que la propriété foncière ne se soumettrait pas toujours, sans doute,

à une obligation aussi lourde et elle autorise son dégrèvement.

Les règles générales applicables au rachat des cens sont les suivantes :

Le rachat s'opère par la remise en une seule fois, au possesseur du domaine direct, d'un capital en numéraire égal à la valeur qui a été attribuée à la propriété au moment de l'établissement du cens. Aucune autre prestation ne peut être exigée, à moins que l'acte ne le stipule expressément. Le « censatario » doit aviser le bailleur un an à l'avance de son intention de racheter le cens ou bien anticiper d'un an le paiement de la redevance. Le rachat ne peut être partiel sauf clause contraire. Enfin, le « censalista » peut s'opposer au rachat si le « censatario » ne se trouve pas en règle pour les paiements (art. 1651, 1609 et 1610.)

Une difficulté s'élevait au sujet du rachat des cens antérieurs à la promulgation du code parce que le capital était généralement inconnu. L'article 1611 prescrit de calculer ce capital d'après le taux uniforme de 3 o/o. Pour les redevances en nature, le capital sera calculé en prenant pour chiffre de la redevance le cours moyen des produits pendant les cinq dernières années.

Les cens peuvent aussi prendre fin par la prescription. L'article 1620 déclare en effet prescriptibles, dans les conditions indiquées au Titre XVIII du

Code Civil, article 1930 et suivant, tant le capital que les redevances des cens. La prescription est de cinq ans pour les redevances et de trente ans pour la propriété immobilière ; cette durée est réduite s'il y a bonne foi et juste titre, à vingt ou dix ans selon que les parties sont absentes ou présentes (Voir Code Civil français, art. 2277, 2262 et 2265).

L'acceptation du capital par le créancier sans aucune réserve relativement aux intérêts éteint l'obligation du débiteur en ce qui concerne ces intérêts, et le fait de recevoir le dernier terme d'une dette, sans réserve, éteint l'obligation en ce qui concerne les termes antérieurs. Mais l'article 1622 spécifie que, pour les cens, le débiteur ne sera présumé dégagé de toute obligation antérieure que par le paiement régulier de deux redevances consécutives (art. 1110).

En somme, tandis que l'on voyait disparaître en France et ailleurs les contrats mettant une entrave à la libre transmission de la propriété, l'Espagne gardait intact le cens, institution dans laquelle son esprit traditionnaliste voyait une efficace protection de la propriété, et elle ne craignait pas de lui conserver son nom et ses caractères malgré le souvenir de féodalité qui en émane.

Mais pour peu que la culture se perfectionne, le paysan espagnol comprendra l'obstacle que dressent de pareilles charges et nous pensons que petit à

petit les cens disparaîtront pour faire place à des conventions plus souples. Seul peut-être subsistera le cens emphytéotique, parce qu'il apparaît moins que les autres comme un cens réel et qu'il ne froisse pas aussi ouvertement les susceptibilités ; encore perdra-t-il sans doute son nom de cens comme il l'a perdu dans les pays voisins (1).

Principes généraux applicables aux cens. — Les principes généraux applicables aux cens sont les suivants :

a) Les redevances sont payables au lieu convenu ; en l'absence de convention, les redevances en numéraire sont payables par année échue à partir de la date du contrat, les redevances en nature, à la fin des récoltes de chacun des fruits (art. 1614).

b) Les propriétés grevées de cens sont transmissibles à titre onéreux ou par donation, de même que le droit à percevoir la redevance. Mais elles ne peuvent être partagées sans le consentement exprès du « censalista », même si la division devait résulter du fait d'un héritage. Si le bailleur autorise le partage, on déterminera, avec son consentement, la part de cens qui grèvera chaque portion de la propriété et il sera constitué autant de cens distincts que de parts de propriété. S'il n'autorise pas le par-

1. La législation espagnole et la législation mexicaine sont les seules qui l'ont conservé avec son caractère propre. L'ancien droit espagnol contenait également un contrat de sous-emphytéose : le Code l'a supprimé (art. 1654)

tage on procédera par licitation ; à défaut d'offre suffisante, la propriété sera vendue avec la charge dont elle est grévée et le prix sera reparti entre les héritiers (art. 1617 et suiv).

c) Le *censatario* ne pourra demander une remise ou une réduction de la redevance ni pour cause de stérilité accidentelle de la propriété, ni pour perte de fruits.

Si par force majeure ou cas fortuit la propriété est entièrement perdue ou inutilisée, le cens s'éteindra par cessation du paiement de la redevance. Mais si la propriété est assurée par le preneur, l'indemnité sera affectée au paiement du capital du cens et des redevances échues, à moins que le preneur ne préfère l'employer à reconstituer la propriété et dans ce cas le cens revivra avec tous ses effets et entre autres l'obligation de verser les redevances impayées. Le bailleur pourra d'ailleurs exiger du preneur qu'il assure le capital provenant de l'assurance, investi dans la reconstitution de la propriété.

Si la propriété n'est perdue qu'en partie, le *censatario* ne sera pas affranchi de payer la redevance, à moins qu'il ne préfère abandonner la propriété au *censualista*. S'il y a faute de la part du preneur, il sera tenu dans tous les cas de réparer les dommages et les préjudices causés (art. 1624 et suiv.).

d) L'article 1806, qui concerne les rentes viagères, s'applique également aux cens : il spécifie qu'au cas

où le bénéficiaire vient à mourir, la rente est réduite proportionnellement au nombre de jours restant jusqu'à l'expiration du terme. Mais si celui-ci est payé par avance, il reste entièrement acquis au bénéficiaire.

Le code espagnol distingue trois sortes de cens : le *cens emphytéotique*, le *cens consignatif* et le *cens réservatif*. Ces deux derniers cens, inconnus des peuples antiques, sont de création médiévale.

Le cens emphytéotique. — Le *cens emphytéotique*, qui est défini par l'article 1605, ne diffère pas du bail emphytéotique des législations voisines : une personne cède à une autre le domaine utile sur une propriété en se réservant le domaine direct et le droit de percevoir de l'emphytéote une redevance annuelle en rétribution de ce domaine utile. Il ne peut être établi que sur des immeubles et par acte public (art. 1628).

Lorsqu'une propriété grevée de cens emphytéotique est expropriée pour cause d'utilité publique, l'indemnité est affectée au remboursement du capital du cens et au paiement des redevances échues et le cens s'éteint. Mais si l'expropriation n'est que partielle (art. 1631), l'indemnité est répartie entre le possesseur du domaine direct et celui du domaine utile : le premier reçoit la part du capital du cens qui correspond proportionnellement à la part expropriée selon la valeur attribuée à la propriété entière

lors de la constitution du cens ou fixée comme base du rachat et le surplus revient à l'emphytéote. Le cens continuera à grever le reste de la propriété, le capital et la redevance étant réduits proportionnellement, à moins que l'emphytéote n'opte pour le rachat total ou l'abandon de la propriété au possesseur du domaine direct.

Le code renferme quelques dispositions relatives aux droits seigneuriaux : elles ne présentent plus d'intérêt.

Le cens emphytéotique jouit d'une certaine faveur en Espagne. Il a été créé pour les biens ruraux et fut longtemps employé comme dans tous les pays neufs, Algérie, Tunisie, etc... pour le défrichement et la plantation des terres incultes. Ce n'est que plus tard qu'il fut étendu aux propriétés urbaines.

Le cens consignatif. — Le *cens consignatif*, d'après l'article 1606, est le contrat par lequel le *censatario* greève un immeuble lui appartenant d'un canon ou redevance annuelle qu'il s'oblige à payer au *censualista* en rétribution d'un capital en numéraire qui lui est remis par celui-ci. Les seules dispositions spéciales à ce cens que renferme le Code sont les suivantes : quand une action réelle est engagée contre la propriété acensée pour le paiement des redevances, si ce qui subsiste de la valeur de la propriété est insuffisant pour couvrir le capital augmenté d'un quart, le bailleur peut obliger le *censatario* à rache-

ter le cens, à compléter la garantie ou à abandonner le reste de la propriété, au choix de ce dernier.

Le bailleur peut de même user de ce droit lorsque la valeur de la propriété étant insuffisante pour couvrir le capital du cens augmenté du quart, cette diminution de valeur provient de faute ou de négligence du preneur et, dans ce cas, celui-ci est responsable des dommages et préjudices causés ; ou bien lorsque deux redevances annuelles consécutives sont restées impayées ou que le *censatario* a été déclaré insolvable ou failli (art. 1659 et 1660).

Ce contrat, qui se rapproche beaucoup de l'hypothèque, ne peut cependant lui être assimilé. Le preneur ne s'engage pas en effet à restituer le capital qui lui est remis : il s'oblige seulement à payer une redevance en échange de ce capital. D'autre part, le cens consignatif est généralement dressé par acte sous-seings privés, tandis que l'hypothèque doit avoir date certaine et être établie par acte public. Enfin, ce droit réel est un cens, c'est-à-dire que le « censualista » a le droit de « percevoir » la redevance. Nous verrons plus loin que cette faculté est une des caractéristiques du cens.

Le cens « consignatif » n'est pas inconnu des autres législations, mais il a perdu son nom et ses caractères essentiels.

Le cens réservatif. — Quant au cens *réserva-*

tif (1), aucun code moderne, croyons-nous, n'en fait mention. Seule la législation espagnole a laissé subsister cette forme de droit réel qui résulte, dit l'article 1607, de ce qu'une personne cède à une autre la pleine propriété d'un immeuble en se réservant le droit de percevoir sur cet immeuble une pension annuelle que devra payer le « censatario ».

L'article 1608, ainsi que nous l'avons dit plus haut, autorise le rachat des cens. Le second paragraphe de cet article spécifie que les parties peuvent convenir de l'impossibilité de racheter le cens avant un certain nombre d'années, mais qui ne pourra excéder vingt ans s'il s'agit du cens consignatif et soixante ans s'il s'agit du cens réservatif ou du cens emphytéotique.

Cet article est complété par les dispositions suivantes :

Le rachat du cens consignatif consistera dans la restitution au « censualista », en numéraire et en une seule fois, du capital qui a été remis au « censatario » pour constituer le cens (art. 1658).

Le rachat du cens réservatif s'effectuera au moyen de la remise par le « censatario » au « censualista », en numéraire et en une seule fois, du capital tel qu'il a été déterminé en vertu de l'article 1661. Cet

1. Censo consignativo, censo reservativo. Les barbarismes par lesquels nous avons traduit ces deux qualificatifs ont pour excuse l'absence de qualificatifs correspondants en français.

article dit que le cens réservatif ne peut être constitué valablement sans que soit faite au préalable, à l'amiable ou par experts, une évaluation de la propriété (art. 1662).

Dans les cas prévus pour le cens consignatif par les articles 1659 et 1660, c'est-à-dire quand la valeur de la propriété ne suffit pas à couvrir le capital augmenté du quart, le débiteur du cens réservatif ne peut être obligé qu'à racheter le cens ou à abandonner la propriété au « censualista ».

Le Code a fait une exception au principe appliqué au cens emphytéotique dans le cas d'expropriation. Pour les cens « consignatif » et « réservatif », s'il y a lieu à expropriation partielle et si l'indemnité ne suffit pas à rembourser le capital du cens, celui-ci continuera à grever le reste de la propriété dans une proportion égale au capital correspondant augmenté d'un quart. Mais le bailleur peut obliger le preneur à fournir à son gré une autre garantie en remplacement de la partie expropriée ou bien à racheter le cens (art. 1627 *in fine*).

Analogies des cens avec les rentes constituées et les rentes foncières. — L'ancien droit français possédait des contrats de constitution de rente et de bail à rente analogues au cens consignatif et au cens réservatif :

On nommait *rentes constituées* celles qui étaient créées moyennant l'abandon d'un capital mobilier,

et *rentes foncières* celles qui dérivait de l'aliénation d'un immeuble.

A) Les *rentes constituées* avaient été imaginées dans le but d'éluder la prohibition du prêt à intérêt. Elles résultent d'un contrat, dit de *constitution de rente*, par lequel l'une des parties *vendait* à l'autre, moyennant un prix en argent qui consistait en l'abandon d'un capital mobilier, le droit d'exiger d'elle, soit à perpétuité, soit pendant un temps déterminé, des arrérages payables annuellement.

Celui qui voulait prêter remettait le capital à l'emprunteur en renonçant au droit de réclamer le remboursement ; l'emprunteur s'obligeait à payer à perpétuité les arrérages. Il était considéré comme vendant au prêteur le droit d'exiger de lui le service de la rente.

Créée à perpétuité, la rente constituée présentait trois caractères principaux :

1° Elle était une dette personnelle au débi-rentier qui ne pouvait s'en exonérer par déguerpissement ;

2° Elle était rachetable par le remboursement du capital reçu ;

3° Elle était immeuble, du moins dans les coutumes de Paris et d'Orléans.

Au contraire, la rente viagère n'était pas rachetable.

B) Les *rentes foncières*, établies au moyen du contrat appelé bail à rente, résultaient de l'aliénation

d'un immeuble avec réserve sur cet immeuble, au profit du vendeur, qualifié bailleur, d'un droit de rente. Le possesseur du fonds pouvait s'affranchir de ce droit réel en déguerpissant, c'est-à-dire en faisant abandon de la propriété. Ces rentes de nature immobilière n'étaient pas rachetables, car c'eût été enlever au bailleur le droit réel qu'il conservait sur l'immeuble.

La loi du 4 août 1789 et l'article 530 du Code civil déclarent les rentes foncières perpétuelles, rachetables tout en leur conservant leur caractère immobilier. Mais la loi du 11 brumaire, an VII, ayant disposé qu'elles ne pouvaient plus être hypothéquées les rangea dans la catégorie des biens meubles. Le Code a conservé la division des rentes en foncières (art. 530) et constituées (art. 1909 et suivant). Les unes et les autres peuvent être viagères ou perpétuelles, mais on entend par là qu'elles ne peuvent excéder quatre-vingt-dix-neuf ans ou s'étendre sur plus de trois têtes (Loi du 29 déc. 1790 et art. 1791 et 1792 du Code civil). La faculté de rachat n'existe que pour les rentes perpétuelles (art. 1911 et 1979 du Code civil). Mais les parties peuvent déroger à ce dernier article en autorisant le débi-rentier à se libérer par le remboursement du capital.

Le bail à locatairie perpétuelle et le bail à culture perpétuelle étaient soumis aux mêmes règles que le bail à rente et la redevance fut également déclarée

rachetable par l'article 2 de la loi de 1790. Dans la même catégorie entraient également le bail à colonge usité en Alsace et le bail à fief usité en Normandie.

En fait, *le cens consignatif* espagnol tient à la fois de la rente constituée et de la rente foncière :

1° Il constitue un droit réel et non une dette personnelle au débi-rentier. L'article 1617, nous l'avons vu, autorise la transmission des propriétés acensées et du droit à percevoir la redevance ;

2° Il est rachetable par le remboursement du capital reçu ;

3° Le débi-rentier peut s'exonérer du cens par déguerpissement.

Le cens réservatif correspond au bail à rente :

1° Il constitue un droit réel immobilier ;

2° Il est rachetable en vertu des articles 1608 et 1662 comme le bail à cens depuis la loi du 4 août 1789 ;

3° Le débiteur peut s'exonérer en déguerpissant.

b) Le paiement en nature dans les contrats de cens. — Les trois cens que la loi espagnole a conservés admettent le paiement en nature. La redevance annuelle ou canon est déterminée par les parties au moment de l'établissement du contrat : elle peut consister en numéraire ou en produits (art. 1613).

Cependant le paiement en nature pour les cens de courte durée (*censos al quitar*) n'était pas autorisé

par le droit ancien : les redevances sous forme de produits tels que le pain, le vin, l'huile, le bois de chauffage, étaient prohibées. Mais la coutume et la jurisprudence admirent peu à peu des dérogations et parvinrent à annihiler cette prohibition.

L'article 1613 du Code civil est complété par des dispositions particulières pour chaque espèce de cens. Nous allons les examiner.

Cens emphytéotique. — Quand la redevance consiste, dit l'article 1630, en une quantité déterminée de produits, la nature et la quantité de ces produits devront être fixées dans le contrat.

Si elle est représentée par une partie aliquote des fruits que donne la propriété, faute de clause précise sur le droit d'intervenir que le propriétaire du domaine direct peut se réserver, l'emphytéote devra aviser le propriétaire ou son représentant du jour où il se propose de commencer la récolte de chaque espèce de fruits, de façon que le propriétaire puisse, en personne ou par l'intermédiaire de son représentant, assister à toutes les opérations jusqu'au moment où il aura perçu la part à laquelle il a droit.

Une fois cet avis donné, l'emphytéote est libre de faire la récolte à la date par lui indiquée, même en cas de désaccord avec le propriétaire ou son représentant.

Le droit du propriétaire du domaine direct de *percevoir* la redevance est la caractéristique du cens :

l'abandon de ce droit entraînerait la renonciation à tous les autres avantages. Ce principe que l'on trouve dans les lois anciennes (1), est implicitement confirmé par l'article 1629 du Code civil qui frappe de nullité le contrat d'emphytéose au cas d'omission de fixation de la valeur de la propriété et du montant de la redevance annuelle qui sera perçue.

En principe, l'emphytéote peut disposer librement du domaine emphytéotique et de ses accroissements. Mais, quand la redevance est payable en nature, il ne peut être créé ni servitude ni charge quelconque pouvant diminuer le produit de la propriété sans l'autorisation expresse du possesseur du domaine direct.

Cens réservatif. — De même que pour le cens emphytéotique, le paiement peut être effectué en nature, à condition que la nature, la qualité et la quantité des produits soient nettement déterminées (articles 1663 et 1657), mais la redevance ne peut consister en une part aliquote des fruits produits par la propriété acensée (2).

En ce qui concerne les conditions générales dans lesquelles doit être payée la redevance, on applique, en l'absence de textes, les dispositions figurant au chapitre du cens emphytéotique.

1. Partida 5^a, leyes 28 y 29, título 8^o. *Las Partidas* est le nom donné à un très ancien recueil des lois de Castille.

2. Voir ci-après au sens consignatif.

De même que le cens emphytéotique, le cens réservatif, appliqué au défrichement des terres, est considéré comme très favorable. Il facilite, dit-on, l'extension et l'amélioration de la culture, d'abord parce qu'il assure à l'agriculteur une longue et paisible jouissance, et ensuite parce que le preneur, au lieu de chercher à tirer le plus possible de la terre au risque de l'épuiser, a tout intérêt à la ménager, à en augmenter progressivement le rendement puisqu'il bénéficie de cet accroissement : s'il parvient en effet à racheter un jour le cens, comme le prix du rachat est généralement fixé dans le contrat, toute plus-value de la propriété lui est acquise.

Ces deux cens ont et surtout ont eu une heureuse influence au point de vue du morcellement des « latifundia ». Ils permettent en effet aux grands propriétaires fonciers, qui ne peuvent ou ne veulent pas s'occuper eux-mêmes de la culture de leurs terres, de les mettre entre les mains de cultivateurs qui les défricheront et les planteront en y trouvant un intérêt personnel : des terres qui sans cela seraient restées en friche sont ainsi livrées à la culture.

Le morcellement s'opère soit directement par le cens réservatif qui transmet la pleine propriété, soit indirectement par le cens emphytéotique qui transmet seulement le domaine utile, mais avec faculté pour l'agriculteur de devenir propriétaire en rache-

tant le sens avec les produits de son travail dans les conditions que nous avons indiquées (1).

Cens consignatif. — Pour le cens consignatif, le paiement en nature est régi par l'article 1657, c'est-à-dire que la redevance doit être déterminée quant à la nature, la qualité et la quantité des produits. Mais, en aucun cas, la redevance ne pourra consister en une part aliquote des fruits produits par la propriété accusée.

Cette prohibition qui, en vertu de l'article 1663, s'applique également au cens réservatif, est incompréhensible. Le législateur a-t-il obéi à des suggestions dont l'évolution des conditions économiques ne nous permet pas d'apercevoir l'origine ? Ou bien ne s'est-il pas plutôt préoccupé d'écarter le danger résidant dans ce fait que le cens consignatif pourrait facilement devenir un moyen d'exploiter le cultivateur en lui faisant payer un intérêt trop lourd eu égard au rendement possible des terres. Nous serions tentés de

1. El censo, dit el S^r Buron, economicamente prestó gran utilidad mejorando y extendiendo el cultivo de las tierras y aumentando con esto la producción agrícola, haciendo que los grandes propietarios que no podran cultivar sus tierras por si ni por medio de mandatarios, se desprendiesen de ellos entregandoles a los cultivadores con lo que se consiguió que ingresasen en la produccion un numero considerable de terrenos incultos que de otro modo permanecerian eriales, ya entregando el dominio util o ya el pleno dominio como en el reservativo con lo que muchos que no poseeran propiedad alguna llegasen a verse propietarios de grandes terrenos que mas tarde mediante su trabajo podrian redimir adquiriendo dicha propiedad libre de todo gravamen.

le croire pour la raison que les princes et les pontifes ont, de tous temps, édicté de sévères prescriptions à l'effet de sauvegarder la moralité et l'équité dans ce type de contrat.

Nous avons indiqué précédemment l'analogie que le cens consignatif présente avec les rentes constituées. Il est probable que le danger était le même : les rentes constituées ne sont en réalité qu'un prêt d'argent dans lequel le prêteur accorde à l'emprunteur un terme illimité pour le paiement (art. 1909, Code civil). Elles avaient été imaginées autrefois en vue d'éluder la prohibition du prêt à intérêt, introduite par le droit canonique sous prétexte que toute stipulation d'intérêt était usuraire. Cette prohibition entravait les transactions sociales les plus nécessaires. La constitution de rente permettait d'en paralyser les effets ; on disait pour masquer l'opération qu'il y avait une vente et non un prêt.

Il est possible que le cens consignatif ait une origine identique et l'on s'expliquerait alors les sévérités prises à l'égard de ce contrat.

Quoi qu'il en soit, les opinions sont partagées sur les avantages que peut présenter le cens consignatif. Les uns l'accusent d'avoir augmenté le nombre des paresseux et des joueurs, d'avoir causé le dépeuplement des campagnes et la décadence de l'agriculture. Les propriétaires fonciers, souvent plus enclins à jouir des plaisirs de la ville qu'à vivre sur leurs terres,

trouvent facilement à emprunter sur ces terres en les grévant d'un cens consignatif. Mais ils ne tardent pas à devenir la proie des usuriers qui les obligent à leur abandonner la propriété. D'autres, au contraire, estiment que ce cens facilite l'obtention de capitaux pour la mise en culture et le développement de la production. Les conditions sont en effet légères puisque le « censatario » n'est pas tenu de restituer le capital qui lui est remis et doit seulement payer un faible canon. Il est moins exposé au surplus à perdre sa propriété ainsi qu'il peut arriver avec l'hypothèque.

Enfin, M. Llamas Molina et avec lui quelques autres auteurs modernes, ajoutent que ce cens facilite le placement de l'épargne d'une façon profitable à la fois à l'individu et à la société. Les capitalistes désirant pour leurs fonds des placements de toute sécurité se tournent volontiers, disent-ils, vers le cens consignatif. L'intérêt est peut-être faible, mais le capital est solidement garanti, puisque à défaut de paiement de la redevance, le preneur est tenu de racheter le cens ou d'abandonner la propriété au « censualista », c'est-à-dire au capitaliste. Le risque est d'autant plus minime que le « censatario » a tout intérêt à améliorer la terre et à racheter un jour le cens de façon à bénéficier de la plus-value de la propriété. Le cens consignatif serait donc avanta-

geux à la fois pour le capitaliste et pour le cultivateur (1).

Malgré ces avantages, la raideur des cens consigné et réservatif entrave l'essor rural : il est probable que ces institutions primitives et dénuées de souplesse, qui d'ailleurs deviennent de moins en moins fréquentes, seront renversées le jour où la nécessité poussera le cultivateur à moderniser ses méthodes d'exploitation.

c) **Les « forros » et autres contrats analogues à l'emphytéose.** — Le groupe des contrats de cens analogues à l'emphytéose comprend divers contrats ruraux, « foros », « subforos », « cédulas de planturia », etc..., qui font l'objet de la deuxième section, très brève, du chapitre du Code civil relatif au cens emphytéotique. Nous allons en dire quelques mots.

« *Foros* ». — Les « foros », contrats imaginés par la pratique et variables à l'infini suivant les régions, sont en principe de véritables droits réels par lesquels le propriétaire d'un terrain cède tempo-

1. ... medio menos gravoso de obtener capitales los propietarios de fincas rusticas que los necesitan para mejorar ó hacer mas productivas las mismas; siendo de una utilidad incalculable para el censatario que se ve libre de la devolución del capital que le han entregado mediante el pago de un pequeño canon no estando expuesto a perder sus fincas como ocurre con la hipoteca; aparte de que es ademas un medio de colocar los ahorros utilmente, produciendo todo ello un beneficio al orden social y economico en general como lo comprueban los beneficios que ha reportado la agricultura.

rairement le domaine utile et exige en échange une redevance annuelle en produits ou en numéraire.

L'article 1655 dispose que, les « foros » et autres contrats similaires, institués postérieurement à la promulgation du Code, qui seraient établis pour un temps indéfini, seront régis par les dispositions relatives au cens emphytéotique. Au contraire, ceux de ces contrats qui seraient établis pour un temps limité seraient considérés comme contrats de louage et, comme tels, seraient régis par les dispositions relatives à ce contrat ; c'est-à-dire que le Code admet que l'assimilation avec le cens emphytéotique, droit réel, ne peut se faire qu'en cas de longue durée. Dans le cas contraire, il ne pourrait s'agir que d'un droit personnel et mobilier, assez semblable à l'emphytéose temporaire de notre ancien droit. Tandis que l'emphytéose perpétuelle transférait le domaine utile au preneur, le bailleur ne conservant qu'un domaine direct ou de supériorité, l'emphytéose temporaire ne lui transférait qu'un quasi-domaine : sa situation ressemblait beaucoup à celle de l'usufruitier, avec un peu plus de latitude dans l'exercice des mêmes droits. Il en est de même pour le preneur du « foro » à temps limité.

L'article 1656 autorise le paiement de la redevance en produits ou en numéraire et pose les règles relatives à l'exercice et à l'extinction des droits et obligations découlant des « foros ». Il s'agit en

l'espèce des « foros » en vertu desquels le propriétaire du sol en cède l'usage au preneur, à charge pour celui-ci de le planter en vignes ; la cession est consentie pour la période de temps pendant laquelle vivront les premiers ceps et moyennant le paiement d'une redevance annuelle en produits ou en numéraires. Tel est d'ailleurs le principal objet de ces contrats.

Les obligations inhérentes aux « foros » sont les suivantes (article 1656) :

1° Le contrat sera toujours considéré comme prenant fin au bout de cinquante ans, si une autre date d'expiration n'a pas été expressément fixée dans l'acte ;

2° Mais il prendra fin dans tous les cas par la mort des premiers ceps ou bien si les deux tiers de la superficie plantée deviennent improductifs ;

3° Le cessionnaire ou colon peut faire des boutures et des marcottes pendant la durée du contrat ;

4° Le contrat ne perd pas son caractère si la faculté est accordée au colon de faire d'autres plantations sur le terrain concédé, à condition que la plantation des vignes reste l'objet principal ;

5° Le cessionnaire peut transmettre librement son droit à titre onéreux ou gratuit, mais sans que celui-ci puisse se diviser à moins d'autorisation expresse du propriétaire ;

6°

7° Le colon ou cessionnaire peut renoncer à la concession et la restituer au cédant quand bon lui semble, moyennant une compensation pour les détériorations causées par sa faute ;

8° Le cessionnaire n'aura pas droit à compensation à l'extinction du contrat pour les améliorations qu'il aurait apportées par nécessité ou en exécution du contrat. Quant aux améliorations utiles et apportées volontairement, il n'aura pas droit à en être récompensé s'il les a faites sans le consentement écrit du propriétaire et sa promesse de l'en dédommager. Dans le cas où il aurait au contraire le consentement et l'engagement du propriétaire, il lui serait tenu compte de la valeur des améliorations estimée au moment de la restitution du fonds ;

9° Le cédant pourra donner congé pour faire cesser le contrat ;

10° Si après l'expiration de cinquante ans ou du terme fixé par les parties, le cessionnaire continue à user et à profiter de la propriété avec le consentement tacite du cédant, il ne pourra lui être donné congé sans préavis d'un an.

Il semble bien résulter de ces caractères des « foros » que le code les a envisagés comme plus proches du contrat de louage que de l'emphytéose et c'est ainsi qu'ils sont considérés en pratique parce que cela permet de leur donner plus de souplesse que s'ils étaient assimilés à un droit réel.

Les auteurs estiment que ce contrat tire son origine de la nécessité qu'il y eut de repeupler et de cultiver les territoires libérés des envahisseurs lors de la « reconquista española » (du XI^e au XV^e siècle de notre ère) : c'est en effet en Asturie et en Galicie, provinces reconquises les premières, que les « foros », sont le plus répandus. Des colons s'implantèrent dans ces régions et consentirent à travailler, dans les conditions des « foros », la terre qui leur était confiée. Mais actuellement, ces contrats ont perdu de leur importance : ils ne sont guère en faveur auprès des cultivateurs et tendent à être remplacés par les contrats de louage proprement dits.

Subforos. — L'article 1656-5° stipule que le cessionnaire du « foros » peut transmettre librement son droit à titre onéreux ou à titre gratuit, mais sans que l'usage de l'héritage puisse être divisé, à moins que le bailleur ne l'ait expressément autorisé.

Le « forero » ou preneur du « foro » a donc la faculté de disposer du domaine utile « accru » en faveur de « foreros » successifs. Ce n'est en effet qu'après que le rendement aura été accru par l'amélioration des terres, de manière à couvrir et au delà la redevance, que le « forero » pourra transmettre le « foro », car il faut qu'il puisse percevoir lui-même une redevance en plus de celle qu'il doit verser au propriétaire du domaine direct. Il perçoit une redevance de celui à qui il a transmis le domaine

utile, et cela, sans préjudice du canon dû à « l'aforante ».

Mais les « subforos » ont donné lieu à des séries de transmissions incertaines très préjudiciables à la propriété foncière. Les contrats étant rédigés par acte sous-seings privés et souvent même faisant l'objet de simples conventions verbales, des contestations inextricables se sont élevées. Aussi n'en voit-on plus guère se constituer aujourd'hui.

Le « subforo » est régi par les règles du « foro » avec cette seule différence qu'il doit satisfaire à la fois à deux redevances.

Cedulas de planturia. — Ce mode de contrat est également spécial aux provinces asturienne et galicienne, anciennement royaume de Léon : on le trouve rarement ailleurs.

Il consiste en concessions temporaires de terres incultes que certaines corporations ecclésiastiques avaient coutume d'accorder, à charge pour les cessionnaires de transformer le terrain en vignoble et de payer un « quiñon » sur le produit annuel de la vigne.

Les concessions étaient habituellement accordées sous forme de cédules plus ou moins conformes aux prescriptions légates : en principe, elles eussent dû être dressées par devant notaire ou par acte écrit du propriétaire (Ley 3^a título 14 Partida 1^a : ... por carta de

escribano ó del Señor que lo da). En pratique, le contrat était le plus souvent verbal.

La redevance est, bien entendu, éventuelle et ne commence à être due que lorsque le vignoble produit. La terre fait retour au cédant lorsqu'elle cesse d'être productive ou si le cultivateur l'abandonne. Comme les « foreros », les « plantadores » peuvent transmettre les vignobles avec la charge qui les grève.

Il y avait enfin les *foros frumentarios* ou *rentas en saco* qui consistaient en ce que le propriétaire d'une terre en transmettait la propriété à une personne moyennant un prix convenu et recevait de cette personne le domaine utile, en se constituant le débiteur « foratario » d'une redevance en nature : le plus souvent un certain nombre de sacs de froment, de seigle ou de tout autre grain. Ainsi le propriétaire se procurait des capitaux et le capitaliste désireux d'acquérir des terres se constituait une rente forale.

Les « foros », « subforos » et toutes autres charges de même nature sont rachetables.

d) **Les cens dans les législations provinciales.** — Tous les contrats de cens et contrats analogues que nous venons d'examiner varient suivant les régions et, parfois, présentent des caractères très originaux.

C'est ainsi qu'en Catalogne, le démembrement de la propriété donne naissance à des variétés de cens

emphytéotique qui reçoivent le nom de *establecimientos*. Ce sont des cessions de terres faites par les grands propriétaires fonciers en vue du défrichement du sol et de sa mise en culture : elles sont consenties moyennant l'obligation pour l'emphytéote de s' « établir » en un lieu déterminé et d'y *rester jusqu'à sa mort* si telle est la volonté du propriétaire. Le preneur doit d'ailleurs considérer ce dernier comme son « seigneur naturel » (Pothier, dans son traité du cens, donne du bail à cens la définition suivante :... contrat par lequel un propriétaire aliénait son héritage moyennant une redevance annuelle et *sous réserve de la seigneurie directe*). La redevance est payable en numéraire ou en nature, selon la coutume locale.

A côté de la loi, le droit coutumier a donc conservé un contrat possédant au plus haut degré le caractère féodal puisqu'il attache l'homme à la glèbe : ce fait suffirait à montrer combien le paysan est en général peu émancipé et combien il serait vain de vouloir modifier la technique agricole tant que l'esprit des cultivateurs ne se sera pas éveillé.

Il existe également en Catalogne un contrat appelé *rebasa morta*, véritable cens emphytéotique par lequel un terrain est cédé temporairement pour être planté en vignes, et le « rebasayre » doit en jouir tant que vivent les premiers ceps, tout en payant en

numéraire ou en nature le canon convenu entre les parties.

La législation de Majorque présente une particularité en ce qui concerne le cens emphytéotique et le cens consignatif : si la redevance est payable en nature, elle doit être versée en produits récoltés sur la terre acensée ; si au cours d'une année, la production est insuffisante pour couvrir le montant du cens, celui-ci peut être payé avec des produits d'autre provenance mais en quantité égale et de même qualité que ceux que produit normalement la propriété. Si l'emphythéote suspend le paiement, le « censualista » peut, d'après Sancho-Tello et Gutierrez, enlever les portes de la propriété sans même en référer au tribunal et, si la propriété n'est pas close, il peut apposer le « señal de la Cruz » afin d'empêcher qu'elle ne soit d'entrée. Ces vieux usages, empreints de couleur locale, dénotent évidemment des mœurs simples.

Les législations forales d'Aragon, de Navarre, du pays Basque s'en tiennent aux coutumes générales qui régissent les cens et ne présentent pas de particularités intéressantes.

II

LE CONTRAT DE LOUAGE

L'agriculteur espagnol montre, semble-t-il, une préférence pour le contrat de louage, en l'espèce pour le bail à ferme par lequel les biens ruraux sont confiés au cultivateur moyennant le paiement d'un fermage.

Le Contrat de louage en général.

Le contrat de louage, *contrato de arrendamiento*, est régi par le chapitre II, titre VI, livre IV du Code civil espagnol. La troisième section de ce chapitre est spécialement consacrée au louage des biens ruraux.

Le contrat de louage (articles 1542 à 1545) est celui par lequel une personne s'oblige à transmettre temporairement à une autre l'usage d'une chose qui ne peut être ni fongible ni consommable par l'usage, à effectuer un travail ou à prêter ses services (1)

1. Un jugement du 21 décembre 1885 dit que : « el nombra-

moyennant un prix déterminé, un salaire ou une redevance. Le preneur s'appelle *arrendatario*, le bailleur *arrendador*.

Primitivement, et conformément aux lois romaines, le prix, le salaire ou la redevance devaient être payés en numéraire ; si le prix n'est pas payé en deniers comptés, ce ne sera pas un contrat de louage, mais un contrat innommé ; « por cierto precio que le ha de pagar en dineros contados, ca si otra cosa rescibiese, que non fuesen dineros contados non seria loguero mas seria contracto innominado » Ley 1^a Título 8^o Partida 5^a, (quia si in pecunia non esset, foret contractus innominatus). La coutume et les lois postérieures ont modifié cette doctrine en introduisant le paiement en nature dans le contrat de louage de biens ruraux, mais à la condition absolue que le prix ne soit pas fixé à une partie aliquote des fruits produits par le fonds, sinon ce ne serait plus un contrat de louage, mais plutôt, disent les auteurs, un contrat de société puisque l'une des parties apporterait la chose, l'autre son travail et que les gains seraient partagés entre elles dans une proportion convenue.

La détermination précise du prix est essentielle : l'article 1547 stipule que si un contrat de louage ver-

miento de un Letrado con sueldo fijo para los servicios que puedan necesitarse de su profesion, constituye un contrato de arrendamiento de industria.

bal est en cours d'exécution et s'il n'y a pas de preuve que les parties soient convenues d'un prix déterminé, l'*arrendatario* restituera au bailleur la chose louée et l'indemniserà pour le temps durant lequel il en a joui.

Ont la capacité de contracter un bail à ferme tous ceux qui ont la capacité générale de s'engager ; les lois anciennes disaient : tous ceux qui peuvent acheter et vendre (« Arrendar é alogar puede todo home que ha poder de comprar e de vender... »). Pour affermer une terre, il n'est pas nécessaire d'en être le propriétaire, il suffit d'être chargé de son administration en vertu d'un titre légal ; mais, dit l'article 1548, le mari en ce qui concerne les biens de sa femme, le père et le tuteur pour ceux des fils et des mineurs, et l'administrateur de biens qui n'est pas muni d'un pouvoir spécial, ne peuvent affermer les biens pour plus de six ans (1). Une curieuse exception, quant à la capacité, était faite autrefois pour les chevaliers et officiers de la Cour du Roi : ceux-ci ne pouvaient affermer ni champs, ni biens fonds car ils eussent pu être distraits de leurs fonctions (2).

1. Le Code français a fixé cette limite à neuf ans pour les biens des mineurs et femmes mariées.

2. Ley 2ª titulo 8ª Partida 5ª : « los caballeros e oficiales de la corte del Rey »... no podian recibir en arrendamiento « campos nin heredamientos » para que no se distrageran del servicio publico.

Cette prohibition a disparu à la suite de la promulgation de lois statutaires plus récentes (1).

Les lois anciennes interdisaient la sous-location de biens ruraux sans l'autorisation préalable du propriétaire (2). Cette prohibition n'a pas été maintenue et rien ne s'oppose actuellement à ce que le fermier sous-loue en tout ou en partie, sauf interdiction partielle ou totale par une clause du contrat. La sous-location ne modifie d'ailleurs pas les obligations qui lient le fermier au bailleur et, suivant l'article 1551 du Code civil, le fermier, en plus de ses obligations vis-à-vis du sous-locataire, reste garant vis-à-vis du bailleur de la conservation et du bon usage de la chose dans les conditions prévues au contrat (3). Les obligations du bailleur et du preneur, telles qu'elles résultent des articles 1554 à 1574, ne diffèrent pas de celles qui font l'objet des articles 1719 et suivants du Code civil français.

Le Code espagnol a modifié sur un point l'ancienne législation. L'article 1560 qui correspond à l'article 1725 de notre Code civil, dispose en effet que le bailleur n'est pas responsable du trouble de fait occasionné par un tiers dans la jouissance de la chose louée ; le preneur peut agir directement contre

1. Ley 7^a, título 10, libro 3^o, del Fuero Real ; décret des Cortes du 8 juin 1813 ; loi du 7 avril 1842.

2. Real Orden du 21 juin 1768, décret des Cortes du 8 juin 1813 rétabli par celui du 6 septembre 1836.

3. Code civil français, article 1735.

le perturbateur. Il n'y a pas trouble de fait si le tiers, administration ou particulier, a agi en vertu d'un droit.

Or, avant la promulgation du Code, non seulement le bailleur devait indemniser le preneur de tous les dommages et détériorations causés par son fait ou par celui d'une personne placée sous son autorité, mais encore il devait compensation pour le manque à gagner dont pouvait souffrir l'*arrendatario*. Lorsque le trouble provenait du fait d'un tiers ayant un droit sur la chose, le bailleur devait également indemniser le preneur tant du dommage que du manque à gagner, du moins quand il était présumé ne pas ignorer l'existence de ce droit au moment de la signature du contrat. S'il l'ignorait, il devait restituer l'excédent du prix, trop cher, qu'il avait reçu du preneur et le réclamant devait indemniser l'*arrendatario* de la plus-value que celui-ci avait donné aux choses (l'article 1726 du Code civil français dit : si le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble ou l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire). Ceci n'était applicable toutefois que lorsque le bailleur et le tiers perturbateur étaient de bonne foi au moment de la signature du contrat ; dans le cas contraire, on appliquait la

règle confirmée et étendue à tous les cas par l'article 1560 (Ley 21. titulo 8º, Partida 5ª).

Dans le cas où la propriété vient à être vendue, ce qui est possible si le contrat ne l'interdit pas, et l'interdiction ne vaut que si elle est transcrite avec le contrat sur le registre de la propriété, le nouvel acquéreur n'est pas obligé de respecter le contrat étant donné qu'il n'a pas été partie à sa conclusion ; mais alors le preneur a le droit de recueillir les fruits qui correspondent à l'année agricole courante et d'exiger du vendeur une indemnité pour les dommages et préjudices qu'il peut subir.

a) **Le contrat de louage de biens ruraux.** — Le louage de biens ruraux ou bail à ferme est plus communément appelé colonat (colonato). Le fermier est désigné sous le nom de colon (colono) et le fermage sous celui de « colonia ».

Le fermage consiste habituellement en une certaine quantité de fanègues de quelque sorte de grains que ce soit. (La « fanega » est une mesure espagnole pour les grains qui équivaut à peu près à quatre boisseaux). Si la propriété est grande ou si elle comprend des cultures variées, la redevance se compose de fanègues, emplies de pain, en nombre tel que leur total représente par exemple la moitié (comme c'est le cas en Castille) du blé, du seigle ou de l'orge récoltés. Cette forme du bail à ferme est la plus répandue

et il est rare que la redevance soit payable en numéraire.

Ni les lois ni le Code ne parlent des formes dans lesquelles doivent être passés les contrats de fermage. En l'absence de texte, on applique les principes généraux relatifs au contrat de louage. Ces principes sont d'ailleurs très rudimentaires. La plupart des baux à ferme sont conclus verbalement et le Code ne contient à ce sujet que l'article 1547 (voir ci-dessus, p. 38).

En ce qui concerne spécialement le bail à ferme, l'article 1575 dispose que le fermier n'aura pas droit à une réduction de la redevance pour cause de stérilité de la terre affermée ou pour cause de perte de fruits due à des événements fortuits ordinaires ; mais cette stipulation ne s'entend pas des cas où cette perte excéderait la moitié du produit total de la terre par suite d'événements fortuits, extraordinaires et imprévus, à moins que le preneur n'ait été chargé, par une clause expresse du bail, de tous les cas fortuits prévus ou imprévus. Les événements fortuits extraordinaires sont l'incendie, la guerre, la peste, l'inondation inaccoutumée, l'invasion de sauterelles, le tremblement de terre et tous autres événements également inaccoutumés et que les contractants ne pouvaient raisonnablement prévoir (1).

Bien entendu, il aurait encore moins le droit de

1. Articles 1769 et suivants du Code civil français.

réclamer une diminution de redevance si la perte des fruits survenait après la récolte (art. 1576).

Comment s'opère cette réduction de la redevance ?

D'accord avec le droit romain, le recueil des lois de Castille, dont s'est inspiré le Code civil, estime qu'il est juste que le bailleur supporte les risques extraordinaires sur la redevance comme le fermier les supporte dans la jouissance de son domaine utile. Si, par un événement fortuit, tous les produits sont perdus, le fermier ne sera pas tenu de payer le fermage au bailleur, de telle sorte que l'un perdra sa redevance comme l'autre a perdu ses semences et son travail. Mais, si tous les fruits ne sont pas perdus, le fermier pourra à son gré payer la totalité du fermage ou bien ne donner que la portion de fruits qui resterait après déduction de la part qui correspond aux frais d'exploitation. Si par cas fortuit se perdent « todos los fructos, non es tenido (el arrendatario) de dar ninguna cosa del precio del arrendamiento » parce qu'il est juste « que como el pierde la simiente e su trabajo que perda el Señor la renta que debe aver; pero si no se perdieron todos el arrendatario podia elegir entre dar todo el arrendamiento al señor de la heredad si se atreviere a darlo a sino a dar el sobrante de los frutos deducidos los gastos » (Ley 22. Titulo 8º Partida 5ª).

Toutefois, dans le cas où le bail est fait pour deux ans au moins, et si la quantité de fruits récoltés l'année antérieure ou l'année postérieure à celle où la perte a été subie est suffisante pour payer le fermage et les frais d'exploitation de deux années, la faculté ci-dessus indiquée est refusée au fermier alors même que le propriétaire aurait fait abandon de la redevance de l'année mauvaise.

La loi a été beaucoup plus loin encore dans cette voie et elle a poussé le souci de l'équité jusqu'à prévoir le cas d'une abondance extraordinaire de produits : si le bien produisait en un an, par hasard et non par suite d'un supplément de travail, des fruits si abondants que leur total représentât plus de deux fois la production normale, le fermier devrait doubler le fermage afin que le bailleur participe aux bénéfices comme il a participé aux pertes : « *guisada cosa es, que como al Señor pertenesce la perdida de la ocasion que viene por aventura, se le siga bien por la mejovia que acaesce en la cosa por esa misma razon* » (Ley 22, Titulo 8^o, Partida 5^a).

Ces dispositions de l'ancienne loi, bien que toujours en vigueur, ne trouvent plus que rarement l'occasion de s'appliquer. Le fermier n'aime pas y avoir recours ; il est très rare qu'il demande une réduction ou une remise de fermage et cela pour deux raisons : d'abord parce qu'il redoute la charge qui résulte d'une dette ainsi contractée et puis aussi

parce qu'il sait par expérience que le bailleur a toujours tendance à ne voir dans la diminution de la production que le fâcheux résultat d'une mauvaise exploitation.

L'article 1577 du Code civil espagnol dit que le fermage d'un bien rural, quand il n'y a pas de durée fixée au contrat, s'entend comme conclu pour tout le temps nécessaire à la récolte des fruits que la propriété tout entière produit pendant une année, ou qu'elle peut produire en une période de culture même si deux ou plusieurs années sont nécessaires pour recueillir les fruits qui y correspondent. (Les mêmes dispositions se trouvent dans l'article 480 du Code civil, relatif à l'usufruit). En ce qui concerne les terres labourables qui sont généralement divisées en deux ou plusieurs soles, le fermage s'entend pour autant d'années qu'il y a de soles (1). Les cultivateurs, plus encore en Espagne qu'ailleurs, car on y pratique peu la culture intensive au moyen d'engrais, ont l'habitude de laisser la terre se reposer pendant une année entre deux périodes de culture. Dans les provinces de Castille en particulier, on a coutume de procéder chaque année, dans les centres ruraux, à la désignation des terres qui serontensemencées pour « payer ». La loi a voulu que l'agriculteur ait le temps de récolter sur toutes les soles de la terre affermée, que l'on alterne les semailles,

1. Voir Code civil français, article 1774.

que l'on n'ensemence qu'une année sur deux, sur trois ou sur quatre, ou que l'on fasse des semailles différentes suivant les époques. La seule modification que le Code apporte dans ces anciennes coutumes est la suivante : le fermier sortant doit permettre à l'entrant l'usage de l'habitation et il doit lui assurer les moyens nécessaires pour mener à bien les travaux préparatoires de la saison suivante. Inversement, l'entrant doit faciliter au colon sortant la récolte et la « disposition » des fruits dans les conditions usuelles de la région. Le Code espagnol s'est évidemment inspiré des législations voisines, (art. 1777 du Code français) mais il n'a pas assez tenu compte des coutumes régionales. Il est nécessaire sans doute que la terre soit travaillée et préparée en temps voulu pour la récolte prochaine, sans quoi le colon entrant perdrait le bénéfice d'une saison ; mais l'innovation du Code en cette matière ne va pas sans soulever de grandes difficultés lorsque la coutume subsiste tenace et veut, comme c'est le cas en Castille, que le fermier sortant fasse lui-même les travaux préparatoires à charge pour le fermier entrant de l'indemniser des frais.

Inspirées par le Code civil français et souvent copiées sur lui, les dispositions du Code espagnol ne tiennent pas suffisamment compte des coutumes locales, et les rapports contractuels souffrent très sensiblement de cette inadaptation aux anciennes

coutumes et législations provinciales survivantes.

b) Le contrat de louage dans les législations provinciales. — Dans la plupart des provinces et principalement en Catalogne, on se reporte généralement aux principes du droit romain pour compléter la loi. Mais il y a cependant de curieuses particularités.

C'est ainsi qu'en Aragon, les pères ont un droit de préférence, sur toute autre personne, à une rente égale à celle qui serait payée pour la location des biens fonds qu'ils partagent avec leurs enfants. En second lieu, le bailleur est privilégié, par rapport à tous les autres créanciers du preneur, pour le prix des locations, à condition que le prix ait été fixé par acte écrit : le propriétaire de biens-fonds productifs jouit du même privilège, si le contrat a été fait par écrit, pour se couvrir des redevances échues, même si les autres créanciers du preneur sont de date antérieure (1). Enfin, quand un contrat est conclu ou quand l'acte écrit d'un contrat a été revu en ce qui concerne la forme seulement, et si la durée des engagements est temporaire, le preneur doit poursuivre sa tâche jusqu'à la fin ou alors indemniser le propriétaire des préjudices qu'il peut lui occasionner ; le propriétaire, de son côté, ne peut donner le

1. Ces dispositions, toujours observées, remontent à la Charte (Fuero) de 1678.

bien en gage ou en location à un autre avant l'expiration du temps fixé.

La législation de Navarre (Capitulo 1º, titulo 7º, Libro 6 del Fuero) stipule que, dans le cas où une certaine étendue de terres est affermée à un laboureur, la durée du contrat ne peut excéder douze mois, de janvier à janvier, et la convention doit être renouvelée annuellement de façon que le fermier ne puisse être fondé à réclamer la possession du bien affermé. Le cultivateur a droit aux produits qu'il a obtenus à ses frais et ce droit est privilégié même dans le cas de saisie judiciaire faite entre ses mains à la suite d'une instance engagée par un créancier du bailleur : le créancier ne peut saisir que les redevances pendantes.

Les législations de Viscaye et des Baléares ne présentent pas de particularités notables et se modèlent sur le droit commun.

Le bail à ferme, malgré l'opposition des coutumes aux règles de code, est en faveur auprès des cultivateurs. A une souplesse relative, ce contrat joint en effet la garantie d'une protection légale que le législateur a commis la faute de ne pas octroyer au bail à colonat partiaire dont nous allons aborder l'étude.

III

LE BAIL DE COLONAT PARTIAIRE

a) Les baux à colonat partiaire. — Le bail à colonat partiaire, « arrendamiento por aparceria, » est le contrat par lequel le possesseur d'un héritage rural le remet à titre temporaire à un preneur qui s'engage à le cultiver, sous la condition de partager les fruits avec le bailleur par moitié s'il n'y a stipulations ou usage contraire.

Ce mode de contrat s'applique spécialement au labourage des terres ; on l'emploie aussi pour l'élevage du cheptel et parfois pour des travaux manuels et industriels agricoles. « El arrendamiento por aparceria de tierras de labor, ganados de cria o establecimientos fabriles e industriales... (art. 1579 du Code civil). Le droit français possède également le bail à cheptel par lequel une personne donne à une autre un troupeau pour le garder et le nourrir à la condition que les produits en seront partagés entre elles dans une certaine proportion. Les arti-

cles 1800 à 1831 du Code civil sont consacrés à ce contrat ; l'article 1801 distingue quatre espèces, le cheptel simple, le cheptel à moitié, le cheptel donné au fermier (dit cheptel de fer) ou au colon partiaire, le contrat improprement appelé cheptel (art. 1831). Le Code espagnol n'a pas établi de distinctions et considère le bail à cheptel comme une simple modalité du bail à colonat partiaire, dont il est d'ailleurs en général l'accessoire.

En Espagne, le bail à colonat partiaire se divise en bail à colonat partiaire rural pour les terres et pour le cheptel et en bail à colonat industriel agricole. Le colonat rural pour les terres se subdivise lui-même en colonat général, colonat spécial et « masoveria ».

Le colonat général est le contrat par lequel le preneur cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur. Le colonat spécial ou par moitié, qui constitue le métayage, est celui où le partage se fait par moitié : le métayer est appelé « mediero ». Enfin le « masoveria » est le contrat par lequel le « masovero » est obligé de vivre avec sa famille dans le « mas » ou « manso » : il peut être métayer ou simplement louer ses services, mais dans les deux cas il est « administrateur » agricole avec la responsabilité du « mas » et des terres qui en dépendent.

b) **Le colonat partiaire est-il un contrat de louage ?** — En doctrine, on a longuement discuté

la question de savoir si le colonat partiaire est un contrat de louage ou un contrat de société ou bien si ces caractères propres n'en font pas un contrat original innommé.

La loi ne dit pas grand chose à ce sujet (1). Seul l'article 1579, compris dans la section relative au contrat de louage des biens ruraux, indique qu'il est régi par les dispositions concernant le contrat de société, par les stipulations des parties ou à défaut par la coutume locale.

C'est la reproduction des termes de l'article 1516 d'un projet de loi déposé en 1851, projet qui fut l'objet des plus violentes critiques. Il est évident que les rédacteurs de ce projet eurent en vue la double physionomie du colonat, sa ressemblance à la fois avec le contrat de louage et avec le contrat de société. Plus tard, les rédacteurs de l'article 1579, se basant sur cette dualité d'aspect, ont voulu présenter le colonat sous une forme hybride, mais il est probable qu'ils ont mal exprimé leur pensée et que l'erreur commise, à savoir l'application des règles du contrat de société au colonat, provient simplement de la mauvaise rédaction de l'article, puisque celui-ci a été bien compris au titre du contrat de louage.

Cette erreur a été évitée par les codes étrangers :

1. Ce contrat semble avoir été négligé de même par le législateur français qui ne lui consacre que l'article 1763 du Code civil. Cette lacune a d'ailleurs été réparée par la loi du 18 juillet 1889 Code rural, titre IV.

le code italien place le colonat partiaire au titre du contrat de louage et lui applique les règles de ce contrat ; le code français le traite également comme contrat de louage (1) ; enfin le code portuguais, bien que le plaçant au chapitre du contrat de société, dit, dans son article 1303, que lui sont applicables, sauf disposition contraire, les règles relatives au contrat de louage.

Pour les auteurs espagnols, le colonat partiaire ne constitue pas un contrat de société. Les principales raisons qu'ils en donnent sont les suivantes :

a) Le colonat partiaire ne crée pas une personne distincte de celles qui participent au contrat ;

b) Son objet est nécessairement rural tandis que celui de la société peut s'étendre à tout ce qui est licite ;

c) Dans le colonat partiaire, il faut que l'une des parties apporte son travail tandis que la société peut très bien être créée entre capitalistes seulement ;

d) Le colon doit se procurer tous les instruments aratoires nécessaires et les animaux de labour, cultiver et récolter à ses frais et risques, tandis que la société répartit la charge entre les associés ;

e) De même il doit effectuer à ses frais le remplacement des plants : le propriétaire doit seulement

1. La question a d'ailleurs été fort discutée tant en droit civil qu'en droit fiscal. Pour ce qui est du bail à cheptel, le code lui consacre un chapitre particulier au titre du louage.

fournir les plants des arbustes et des arbres et s'ils sont obtenus dans les pépinières de la propriété, le colon n'a droit à aucune indemnité.

Mais le colonat partiaire n'est pas davantage un contrat de louage :

a) La redevance du colonat est indéterminée puisqu'elle dépend de la quantité de produits obtenue et elle est toujours payée en nature ; dans le contrat de louage au contraire, le prix est fixe et peut consister en une certaine somme d'argent ;

b) De même, lorsque les fruits sont détruits par cas fortuit ou force majeure, la perte est supportée par les deux parties (parrafo 6º, titulo II, libro XIX del Digesto : recae sobre las dos partes) sans qu'il puisse y avoir droit à indemnité de part ni d'autre (1) : nous avons vu que l'article 1575 du Code civil en décide autrement pour le contrat de louage.

c) Enfin, le colon ne peut sous-louer si ce n'est en vertu d'une clause expresse, tandis que le fermier en a la faculté en l'absence de clause contraire.

On considère en réalité le colonat partiaire comme un contrat de nature particulière : « una especie de contrato peculiar... »

Pour mettre fin aux complications engendrées par cette incertitude, il fut présenté aux Cortes, par Réal Decreto du 14 juin 1905, un projet de réforme de

1. Il en est de même dans le code italien, art. 1648 et en France, loi du 18 juillet 1889, art. 9.

l'article 1579 du Code civil d'après lequel, en l'absence de stipulations contraires, les règles du contrat de louage seraient applicables au colonat partiaire ; à défaut, on ferait appel à la coutume locale. Toutefois, lorsque le bail à colonat partiaire serait établi sans que le propriétaire y soit partie, on aurait affaire à une société particulière et l'on se reporterait à l'article 1678 du Code civil qui dit que la société particulière a uniquement pour objet des choses déterminées, leur usage, ou leurs fruits, ou une entreprise définie, ou l'exercice d'une profession ou d'un art. Bien que l'on n'aperçoive pas du tout le motif de cette distinction inopportune, cette réforme partielle eut été préférable à l'incertitude actuelle.

Le projet fut repoussé et la question reste pendante. Le déplorable régime établi par le code n'est cependant pas appliqué strictement et le bail à colonat partiaire est soumis pratiquement aux règles suivantes :

1° Avant tout, on se conformera aux stipulations des parties. Celles-ci devront donc être très claires et précises : il faudra prévoir le plus de cas possibles en indiquant si l'on a affaire à un contrat de louage ou à un contrat de société ; de façon à éviter autant que faire se peut tous motifs de litiges ;

2° En l'absence de conventions explicites, on se référera aux coutumes locales et en dernier lieu aux

dispositions du code qui concernent le contrat de société. C'est en somme le renversement des dispositions de l'article 1579.

Mais l'incertitude qui subsiste quant à la nature du bail à colonat partiaire soulève certaines difficultés pratiques, entre autres la question de savoir si le bailleur peut donner congé.

S'il s'agit de louage, il est certain que le congédiement est possible (art. 1565-1^o de la Ley de Enjuiciamiento civil). Mais s'il s'agit d'un contrat de société, il est non moins certain que cela ne saurait être admis. Le tribunal suprême, dans deux jugements des 29 juillet 1902 et 2 décembre 1904, a refusé le droit de donner congé se basant sur ce qu'il ne peut être appliqué au contrat de société. Parmi les commentateurs de ces jugements, il en est, par exemple el Sr. Mauresa, qui prétendent que le tribunal suprême a considéré uniquement le cas où les obligations inexécutées sont de celles qui, par leur nature, appartiennent essentiellement au contrat de société et que cette jurisprudence ne s'applique nullement en réalité au cas où les obligations inexécutées se rapportent au contrat de louage, comme par exemple le défaut de paiement. Cette distinction n'apparaît guère dans les jugements en question et d'ailleurs le code ne permet en aucune façon de la justifier. Le projet de réforme de l'article 1579 en date du 14 juin 1915, non adopté, prévoyait égale-

ment la modification de l'article 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de façon à permettre la dation de congé. Pratiquement, la question est résolue par les parties en recourant aux usages locaux qui admettent le plus souvent le congédiement sauf allocation de dommages et intérêts à la partie lésée.

c) **Le colonat partiaire dans les législations provinciales.** — Partout où ne s'appliquent pas les dispositions de l'article 1579 du Code civil, et c'est le cas pour la grande majorité des provinces, on se reporte de préférence au droit coutumier, au droit canon et au droit romain.

En Aragon, Navarre, Viscaye, on traite le colonat partiaire comme un contrat de louage. Le doute subsiste en Catalogne : certains auteurs, Gibert, Comas Falguera, Marti y Miralles, Romani, y voient un contrat de société ; au contraire, Broca y Amell, Sagner y Olivet, se fondant sur le droit romain, y voient un contrat de louage ; quelques-uns, tels que Trias, lui attribuent un caractère mixte.

En fait, dans toute l'Espagne, il est établi par acte écrit rédigé comme s'il s'agissait d'un contrat de louage avec cette seule différence que la redevance est d'une certaine quantité de produits au lieu d'être fixe.

Les formes que prend le bail à colonat partiaire sont multiples, puisque la loi laisse aux parties toute latitude de convention. Tantôt le propriétaire ne

fournit que le sol, tantôt il donne également les semences en tout ou en partie et paie ou non les contributions foncières. Toutes les modalités qu'il affecte ont d'ailleurs pour objet d'intéresser le plus étroitement possible le colon aux résultats de la culture, de l'inciter à améliorer la terre. C'est pourquoi le propriétaire consent fréquemment à supporter une partie des principales charges : il avantage le travail par rapport au capital, seul moyen d'attirer la main-d'œuvre vers le travail agricole, et dégrève le cultivateur d'obligations qui l'écrasent et qui sont dans une large mesure la cause de la stagnation de la culture. Il a tout avantage à faciliter surtout les débuts du colon qui, sans cela, manquant des moyens indispensables, cultiverait mal et abîmerait la terre.

Le métayage est la forme la plus répandue, mais le colonat se pratique aussi avec d'autres proportions de partage

Dans la Nouvelle Castille, c'est le partage par moitié qui domine. A Almagro, dans la province de Ciudad Real, la proportion est du quart, du tiers ou de moitié. A Montilla del Palancar, dans la Cuenca, on donne en métayage les terres destinées à la culture du safran. Dans la Vieille Castille et surtout dans la province de Santander, on pratique couramment le métayage du cheptel (bail à cheptel), mais presque toujours comme complément du métayage ou du fermage.

Aux îles Canaries et principalement à Las Palmas on use du métayage avec des différences suivant la qualité des terres. S'il s'agit de terres de première classe, le propriétaire est chargé d'assurer l'irrigation seulement et les produits se partagent par moitié ; mais la coutume veut que, si les locaux compris dans la propriété comportent l'élevage, le métayer offre chaque année au propriétaire quelques têtes de bétail en témoignage de déférence. Si le métayer est trop pauvre, le propriétaire consent généralement à fournir les semences, mais alors le métayer n'a plus droit qu'au tiers des produits. Dans les terres de deuxième classe, le propriétaire assure l'irrigation et fournit la moitié des semences. Pour celles de troisième classe, il donne la totalité des semences. Dans ces deux cas les fruits sont partagés par moitié, mais la coutume veut que le métayer prenne à sa charge le transport et l'engrangement des produits. Les contrats sont presque toujours annuels et se font soit par écrit, soit verbalement.

En Catalogne, les métayers s'appellent « parces ». Les contrats sont faits pour plusieurs années ou pour une durée indéfinie avec faculté de cessation moyennant préavis d'un an.

En Tarragone, le métayage est un peu moins fréquent. Les métayers sont désignés sous le nom de « mitjers » ou encore « mitjaners », et, s'ils habitent la ferme, sous le nom de « masovers ». Le proprié-

taire n'apporte que la terre, le colon tout ce qui est nécessaire à la culture.

A Lérída, le colonat se pratique par moitié, par tiers, par quart, selon qu'il s'agit d'olivaies ou de vignobles. En Galicie, on pratique le partage par moitié.

Dans la région de Murcie, on donne en colonat des terres non irriguées et des potagers avec des proportions de partage diverses : un sixième pour les vignes, un tiers ou moitié pour les olivaies, un cinquième pour les céréales, moitié pour les légumes. Le contrat est conclu pour une saison de culture et renouvelable indéfiniment.

En Aragon, on trouve un contrat un peu spécial, *el exarico* ; c'est la prise en location d'un bien consigné par écrit public et sa mise en culture à moitié ou autrement, sans que le cultivateur puisse partir avant l'expiration du terme fixé sauf si le contrat lui accorde la faculté de se libérer en indemnisant le propriétaire des dommages et du préjudice causés par son départ.

En Navarre, le cultivateur ne peut semer que des céréales, blé, orge commune ou avoine et le propriétaire doit fournir la semence ; quand le cultivateur prend en métayage des vignobles, il doit les tailler, remplacer les plants morts, et, s'il ne le fait pas, le propriétaire prendra tout le moût, le cultivateur n'aura droit qu'à la première eau et à la moitié du surplus.

Dans la province de Jaën, le colonat se présente un peu comme une association agricole : le propriétaire confie la terre au cultivateur et celui-ci doit fournir les plants nécessaires à trois sortes de cultures, céréales, arbustes, arbres. Quand le partage doit se faire par moitié, on divise la terre en deux parties égales, le propriétaire choisit la partie qui lui convient et cède par acte public soit au cultivateur ou éventuellement à un enchérisseur, l'autre partie diminuée de la portion qui lui est nécessaire pour se couvrir des avances de fonds, des sommes payées comme droits de superficie et des préjudices qu'il peut subir du fait de mauvaises fournitures, plants de qualité inférieure ou non venus, etc... Il se peut aussi que le propriétaire désire garder intégralement toute la propriété : dans ce cas il met le bail aux enchères et doit payer au cultivateur la moitié du prix qui est attribué par l'enchère à la terre entière, sauf les déductions prévues ci-dessus.

En Estremadoure, on use pour les vignobles d'un mode de colonat assez original : le propriétaire met la terre entre les mains d'un ou de plusieurs cultivateurs ; ceux-ci la divisent en parcelles qu'ils défont, labourent et préparent pour la culture ; puis ils plantent la vigne et la soignent pendant six ans. A l'expiration de cette période sexennale, la plantation est partagée entre le bailleur et les travailleurs qui en reçoivent la moitié en pleine propriété.

Il existe dans la province de Valence, et spécialement dans le district judiciaire de Requena, un contrat semblable, *cession por plantación*, par lequel le propriétaire cède son bien pour cinq ou six ans à un ou plusieurs travailleurs qui s'obligent à le planter en vignes; la propriété est ensuite partagée, généralement par moitié, entre le cédant et les cessionnaires. Toutefois, lorsque les terres sont de mauvaise qualité, les planteurs peuvent avoir jusqu'à deux cinquièmes ou deux tiers du bien.

De même, dans la Mancha, les propriétaires cèdent à un ou plusieurs cultivateurs la moitié de la superficie en échange du défrichement et de la plantation en vignes de toute la propriété. Le contrat porte le nom de *postura de viñas a medias*. Sa durée est de quatre à six ans et le cultivateur peut d'ailleurs, au cours du contrat, semer et récolter des tubercules pourvu qu'ils ne soient pas nuisibles à la vigne (1).

1. Tous ces contrats présentent des analogies avec le complant ou bail à complant connu en France (Loire-Inférieure, Vendée, Maine-et-Loire, Poitou, Aunis, Saintonge). C'est un acte par lequel le propriétaire d'un terrain planté ou non en cède la jouissance ou la propriété au preneur, soit à perpétuité sous condition résolutoire pour le cas où le preneur n'exécuterait pas les conditions du bail, soit à temps, à charge par le preneur de cultiver ou de planter, de fournir au bailleur une certaine quantité de fruits, et de les conduire à son pressoir ou à ses greniers. Ce contrat qui n'est pas mentionné par le Code n'est pas entaché de féodalité. Le preneur à complant peut lui-même louer son droit. Toutefois, le bail à complant n'est considéré comme translatif de propriété que dans certaines régions (Poitou, Aunis, Saintonge) où il était déjà tenu comme tel sous l'ancien droit.

Le colonat partiaire, et principalement le métayage se rencontrent donc un peu partout ; mais particulièrement fréquents dans l'Est, en Andalousie, en Estremadoure et, pour le cheptel, en Asturie et Galicie, ils sont rares dans le centre (Vieille et Nouvelle Castille) où ils se trouvent supplantés par le contrat de louage.

Ceci provient de ce que le colonat partiaire se répandit à l'époque de la reconquête espagnole. A ce moment, en effet, de nombreuses seigneuries féodales se fondèrent sur les terres libérées : afin de s'assurer les ressources indispensables à l'entretien des compagnies de gens d'armes dont ils usaient pour lutter contre le pouvoir royal, les seigneurs durent recourir à la mise en culture de leurs domaines et c'est pour attirer la main-d'œuvre nécessaire qu'ils eurent recours au métayage. L'ancien recueil des lois de Castille, *Las Partidas*, indique que l'on se préoccupait déjà en ce temps de la forme dans laquelle devaient être établis les contrats, tout en laissant d'ailleurs à la coutume le soin d'y apporter les modifications utiles pour les accorder avec les exigences locales.

Or l'Espagne est un pays où domine la grande propriété. Depuis quelques années, les propriétaires fonciers, encouragés par le léger regain de prospérité de l'agriculture et peut-être encore poussés par

le besoin, se sont attachés à exploiter les terres jusqu'alors incultes.

Il semblerait que la persistance du motif dût amener la permanence du résultat. Pourtant le colonat partiaire n'est pas en progrès en Espagne, peut-être même tend-il à disparaître.

Il nous est impossible de fournir la moindre base d'appréciation. Il paraîtra sans doute que les éléments statistiques font grand défaut dans notre étude ; mais il n'existe pas en Espagne de statistique agricole officielle : le gouvernement n'ayant jamais eu grand souci de l'avenir de cette branche de l'activité nationale, ne s'est pas préoccupé de réunir les éléments indispensables à l'élaboration d'un programme agricole.

A cet égard, la question du cadastre est fort préoccupante. La Direction générale des Contributions regorge de réclamations au sujet des lacunes de cet important service. Actuellement, les dissimulations dans certains centres ruraux atteignent 70 o/o de toute la propriété existante. C'est ainsi que de riches olivaias de trente ans figurent encore comme plantations de sept à huit ans et échappent comme telles à l'impôt.

Quant aux irrégularités, elles sont invraisemblables : ainsi, entre mille exemples, une plantation absolument inexploitable fut imposée sur une base telle qu'en quatre ou cinq ans la contribution payée

eut excédé la valeur propre de la propriété (Voir *Memoria publicada por la Direccion general de Agricultura*, 1912).

L'étude de ces défauts permettrait de trouver les remèdes nécessaires pour empêcher les graves préjudices causés aux contribuables de bonne foi, la ruine de bien des industries, sources de grands bénéfices pour les régions où elles s'exercent ; enfin et surtout pour éviter la disparition de nombreuses cultures forestières : les propriétaires ne peuvent supporter les absurdes évaluations attribuées à leur propriété, évaluations sur lesquelles sont basés les impôts et qui sont telles que le taux d'imposition atteint 50 o/o du bénéfice net obtenu, ils cessent l'exploitation régulière et méthodique de ces forêts et les convertissent en friches qui grossissent le nombre déjà excessif des terres improductives d'Espagne et amènent la misère dans la région, ce qui n'est guère avantageux pour le Trésor.

Il faut au contraire augmenter la valeur imposable, favoriser son développement en abaissant le taux, mais pour cela il faut établir un cadastre exact et complet de façon à différencier, dans l'application de l'impôt, les terres suivant leurs classes et leur qualité réelle. Un Réal Orden du 3 juin 1919 prescrit que les Ingénieurs du service agronomique, du Service forestier et du Service cadastral des provinces de Caceres, Badajoz, Séville, Cadix,

Cordoue, Jaën, Malaga et Salamanque, devront remettre dans un délai de trente jours un rapport sur la distribution superficielle de la propriété rurale, sa productivité actuelle et les possibilités d'amélioration de son exploitation.

Il serait à souhaiter que cette timide mesure fut étendue à tout le pays et que le Gouvernement accordât un délai plus long à ses ingénieurs pour permettre la préparation de rapports sérieusement documentés.

Nous ignorons quelle suite a été donnée à cette première tentative.

d) La régression du colonat partiaire. —

Sismondi disait que le métayage est la plus heureuse invention du moyen âge. Ce contrat présente en effet certains avantages : il apparaît comme moins onéreux que le contrat de louage car, dans ce dernier, le cultivateur peut être obligé de vendre à un moment défavorable, à n'importe quel prix, pour payer en temps voulu la redevance qu'il doit au propriétaire. De plus, le métayage crée entre le bailleur et le preneur une sorte de communauté d'intérêts qui les amène à collaborer à l'amélioration de la culture, tandis qu'il est malheureusement avéré que le fermier, surtout quand il n'a pu payer la redevance et s'est endetté vis-à-vis du bailleur, ne se soucie trop souvent que d'obtenir de la terre le maximum de rendement avec le moins de frais pos-

sible : quand il s'en va, il laisse le sol appauvri, épuisé et les terres les plus pauvres tout à fait abîmées parce qu'il ne les a pas utilisées et par conséquent ne les a ni travaillées ni amendées.

Le métayage a pour autre avantage de partager les risques. Le métayer n'a pas à craindre, comme le fermier, de se ruiner parce que la récolte suffit à peine à payer la redevance. Il est à peu près certain de toujours trouver chez le propriétaire une aide efficace, que celui-ci lui fasse l'avance soit des semences nécessaires, soit des frais de labour. Il pourra attendre ainsi des jours meilleurs et supporter avec plus de résignation les privations parce qu'il est attaché à la terre qu'il a déjà améliorée par son travail, dont les fruits sont en partie les siens. Au contraire, le fermier privé de tout secours est incapable, en pareille circonstance, de supporter les pertes et il est obligé d'émigrer pour échapper aux rigueurs du propriétaire impayé.

Enfin, le métayage a une heureuse influence sociale parce qu'il rapproche les classes et incite les citadins possédant un bien rural à s'intéresser à l'agriculture : ils apporteront parfois aux paysans d'utiles conseils en leur expliquant les bienfaits qu'on peut attendre de l'emploi de certaines méthodes nouvelles, de l'usage des engrais chimiques, etc...

Mais le métayage est aussi l'objet de vives critiques. Il est moins avantageux pour le propriétaire

que le contrat de louage parce que la redevance du fermier est fixe et le propriétaire ne subit pas les conséquences des variations de la production ; la stabilité qu'assure au colonat le partage des risques est cependant une sérieuse compensation à cette infériorité. Quant à l'objection tirée de ce que le fermier jouit d'une indépendance inconciliable avec le colonat, elle présente encore peu de poids, semble-t-il, dans un pays qui a conservé les contrats de cens. Mais elle deviendra sans doute bien vite prépondérante par suite de la pénétration dans les centres ruraux, sous l'influence des associations d'ouvriers agricoles, de l'idée d'opposition d'intérêts entre propriétaires et travailleurs.

Certains auteurs trouvent le métayage défectueux pour les familles de cultivateurs comptant de nombreux travailleurs : il semblerait pourtant que dans une certaine limite le métayer aît avantage à avoir des enfants pour disposer d'une main-d'œuvre facile. On dit encore que les propriétaires qui s'intéressent au travail du métayer sont rares, que le métayage exclut la culture des végétaux nécessitant de grands frais ; mais ces objections, tirées de Baudrillard et d'Adam Smith, tombent si l'on remarque que les frais d'exploitation sont en fait supportés par le bailleur comme par le preneur. Au surplus, comme le dit Hervé-Bazin, il faut tenir compte de ce que les modalités du colonat partiaire varient selon les

cultures et de ce que l'expérience les a adaptées aux conditions particulières à chaque région.

Et même, l'un des inconvénients que ce contrat peut présenter dans les pays plus modernisés est au contraire, en Espagne, un avantage. On s'élève contre ce fait que le métayer échange son travail contre des produits : lorsqu'il veut acheter autre chose que des produits agricoles, des objets fabriqués par exemple, il lui faut vendre auparavant les produits dont il dispose ; or, le métayer connaît mal le marché, vend en petites quantités, sans publicité, dans de mauvaises conditions en somme, et risque de mal réaliser son avoir. Mais, dans la plupart des provinces d'Espagne, il n'y a pas à proprement parler un marché au sens large du mot, on vend sur place, dans des conditions primitives où peut efficacement s'exercer la rouerie et l'expérience du paysan ; puis ses besoins sont moins nombreux et variés en regard d'une moindre division du travail de manufacture et il vit plus sur la terre.

Au demeurant, ce n'est pas dans les avantages ou les inconvénients intrinsèques du colonat qu'il faut chercher la cause de sa régression.

On a accusé de ce recul le caractère trop primitif du contrat : il ne conviendrait plus aux formes modernes de la technique agricole, formes que l'Espagne semblerait vouloir adopter si l'on en juge par les récents progrès qui se manifestent dans quelques

régions. Nous ne pensons pas que ce puisse être un motif de défaveur, car le colonat est assez souple pour s'adapter à des conditions nouvelles et même à la grande culture.

Mais quand, dans un pays, la législation n'accorde pas sa protection à l'une des formes de la vie de la propriété, il est naturel que, ne possédant par elle-même ni l'énergie ni la vitalité nécessaires pour lutter contre des formes mieux protégées, celle qui est sacrifiée se trouve délaissée et disparaisse. Or, nous l'avons vu, le législateur n'a construit aucune théorie solide du bail à colonat partiaire ; il s'est contenté de reproduire les idées vagues du droit primitif espagnol : sans base légale, sans règles précises, le colonat s'étiole. Son seul soutien réside encore dans la nécessité de la mise en culture de latifundia qui, s'ils restaient en friche, dit Jovellanos, seraient la ruine de l'Espagne : le métayage convient particulièrement à ces défrichements de terres neuves.

La reprise de l'activité agricole qu'engendrent les destructions causées par la guerre s'est étendue à l'Espagne. La production stimulée par les hauts prix des produits de la terre s'est intensifiée et les grands propriétaires se sont intéressés à ce mouvement. Ils se sont efforcés de faire produire des étendues de terre jusqu'alors incultes et pour en opérer le défrichement ils ont dû avoir recours aux diverses formes de colonat partiaire que nous avons indi-

quées. Seul ce mode de contrat offre par ses qualités propres suffisamment d'avantages pour attirer la main-d'œuvre nécessaire.

On a cru que de ce mouvement sortirait un renouveau du bail à colonat et l'on a fondé les plus vifs espoirs sur cette éventualité. L'attente a été déçue. La renaissance n'est que temporaire et, aussitôt que la terre commence à produire, le métayage disparaît pour faire place au contrat de louage.

Les propriétaires préfèrent-ils le contrat de louage parce qu'il comporte une redevance fixe ? Le cultivateur y trouve-t-il plus d'indépendance que dans le colonat ? Bien qu'il puisse paraître que ce soit donner beaucoup d'importance à la loi, nous admettons, avec les auteurs espagnols, que cette substitution a pour motif l'absence de protection légale du bail à colonat partiaire.

Nous ne croyons pas qu'il entre dans les intentions du législateur de réviser la législation rurale, tant pour l'uniformiser dans l'étendue du royaume que pour la mettre en rapport avec les conditions actuelles de l'agriculture. C'est pourquoi l'on peut craindre que la velléité de progrès qui se manifeste ne soit que le contre-coup temporaire de la prospérité agricole des pays voisins et que bientôt l'insuffisance de la législation et sa raideur ne ramènent la culture espagnole au point où elle se trouvait auparavant et cela non sans de redoutables crises.

L'attention devrait cependant être éveillée par les maux dont souffre actuellement l'agriculture : le dépeuplement des campagnes qui prend des proportions inquiétantes et l'émigration.

Une des principales causes de l'exode des travailleurs ruraux est précisément l'abandon, par les grands propriétaires fonciers, du colonat partiaire pour la mise en culture de leurs terres une fois qu'elles sont défrichées. Or, ce n'est pas le contrat de fermage qui remplace le colonat, mais bien dans la majorité des cas, le louage d'ouvrage. Les propriétaires font appel à l'ouvrier agricole qui au lieu de recevoir en métayage une parcelle de terre avec le grain et les instruments aratoires nécessaires, se voit obligé de travailler sans indépendance sous la férule d'un « capataz » et réduit à un misérable salaire. C'est à vrai dire l'origine de bien des conflits sociaux.

Certains auteurs espèrent enrayer ce mal par la fixation du travailleur au moyen d'une extension et d'une protection sérieuse de la petite propriété. Nous concevons des doutes quant à l'efficacité de ce remède qui tendrait à faire du cultivateur un propriétaire autonome. C'est une pure utopie que de réclamer l'institution du bien de famille héréditaire et indivisible : on aboutirait simplement à installer le cultivateur et sa famille dans une campagne sans abri, sans eau, stérile. Il serait illusoire de créer de petites propriétés rurales sous quelque forme que ce soit

sur un sol privé du concours indispensable des agents naturels de la prospérité agricole, la forêt et l'eau (1).

D'ailleurs, dans les régions où la propriété est divisée, et c'est le cas pour la Vieille Castille, l'émigration n'est pas moindre. Car, à l'inconvénient que nous venons de signaler, s'ajoute celui de l'insuffisance de la technique agricole et du faible rendement de la terre : mal cultivées, les parcelles sont alors trop minimes pour nourrir la famille, et les enfants, désertant le foyer, s'en vont offrir leurs bras dans les centres urbains.

Ce n'est donc pas, à notre sens, la multiplication de la petite propriété qui atténuera les maux dont souffre l'agriculture.

Or, la situation est grave, la raréfaction de la main-d'œuvre accuse chaque jour la détresse de la terre et les parcelles abandonnées par leurs occupants

1. (... la constitución del coto jacasariado, hereditario e indivisible, es decir, persiguiendo el establecimiento del labrador y de su familia en campos sin agua y sin abrigo...)

Il y a, écrit Don Fermin Caballero (*la Población rural*), auteur qui préconise pourtant l'institution du bien de famille, des endroits tellement dépourvus d'eau que toute la population d'un village dispose d'un unique puits ou d'une citerne recueillant les eaux pluviales. Tantôt le puits est la propriété commune comme le four banal, tantôt on loue l'usage de la source, tantôt encore un garde est chargé d'empêcher que l'on puisse prendre plus que la quantité journalière déterminée, comme s'il s'agissait d'une place assiégée. Quel avenir présenterait l'établissement d'une famille dans ces lieux desséchés ?

Voir aussi : *El progreso rural y la centralización* de A. Garcia Maceira, *Espana forestal* de novembre 1917.

s'appauvrissent, leur fertilité s'éteint faute de travail et de protections. Nous estimons, avec la plupart des auteurs, que l'extension du métayage constitue le meilleur remède possible, dans l'état actuel des choses, parce qu'il partage les charges et réduit ainsi les inconvénients du faible rendement des terres.

Par le colonat, la famille peut agrandir son domaine d'activité avec la certitude de disposer des moyens d'exploitation nécessaires et ainsi les enfants resteraient à la terre groupés autour du foyer paternel, ce qui serait infiniment préférable à la création du bien de famille avec tous ses aléas.

Métayer, l'ouvrier resterait plus volontiers au sol qui l'a vu naître, car il est presque toujours fils de paysan, et n'émigrerait pas vers les villes à la recherche d'un salaire nominal plus élevé ou vers les usines qui exigent un pénible travail. D'autre part, le métayage n'est nullement incompatible avec la grande culture : personne ne connaît mieux la campagne que celui qui lui a consacré toute sa vie, qui connaît les saisons et a constaté par son propre travail ce que l'on peut obtenir de la terre, personne mieux que lui ne connaît les conditions d'exploitation et de culture les meilleures. Le grand propriétaire par contre ne connaît généralement la terre que par les titres de propriété qu'il a reçus de ses ancêtres ; il n'aura pas de meilleur moyen d'en tirer parti que d'associer le cultivateur par le métayage : c'est pour lui une garantie

car il atténue ses risques et le capital investi sera plus productif. Mais le métayage doit changer de forme, il doit être protégé et c'est au législateur qu'il appartient d'accorder au colonat partiaire les garanties qui lui rendront la faveur des paysans.

Quoi qu'il en soit, ce ne sont là que des *palliatifs* à une crise qui a des racines plus profondes et nous allons brièvement donner un aperçu du problème tel qu'il se présente dans toute son ampleur.

IV

LE PROBLÈME AGRICOLE EN ESPAGNE

a) **La détresse de la terre espagnole.** — La Grèce qui fut autrefois la partie des arts et de la liberté, ne montre aujourd'hui que les vestiges d'une grandeur passée. Le voyageur qui la parcourt ne trouve ni les bois feuillus qui couronnaient les monts, ni les champs couverts de riches moissons, ni les troupeaux nombreux. Là où vécurent de grands peuples, il n'est plus que des rocs dénudés et des sables arides. De même certaines régions de l'Asie Mineure, de l'Égypte, de l'Atlas, autrefois opulentes et peuplées, sont aujourd'hui désertes.

La ruine et la désolation menacent ainsi l'Espagne : c'est que la destruction de la végétation anéantit la grandeur et l'avenir des peuples. Les régions dénudées sont exposées aux vents, aux sécheresses, aux pluies ; la lente infiltration des eaux, origine des sources et des cours d'eau permanents ne s'effectue plus et les eaux s'écoulent en torrents devastateurs

qui entraînent les plantes, les terres et les rocs : or la prospérité agricole dépend dans une large mesure du régime des eaux. Enfin, le climat et la vie elle-même sont influencés par la végétation et quand celle-ci disparaît, la terre se dessèche, meurt et les êtres vivants s'éloignent. El Senor Costa (El arbolado y la patria) écrit au sujet du haut Aragon : « El clima no
« es ya el mismo ; las señales del tiempo son muy
« otras ; ya no sabemos proverlo. El hacha desamor-
« tizadora ha arruinado la meteorologia popular. El
« cultivo de la viña se hizo imposible en comarcas
« donde antes vegetaba bellamente, y esto produjo
« el decrecimiento de la población en los ultimos
« cincuenta anos. »

« Espana insensatamente destruyo sus bosques y
« tiene hoy la mitad de su territorio completamente
« improductivo... y la consecuencia inmediata de
« ello es que anualmente pierde Espana por la emi-
« gracion 100,000 de sus hijos de los cuales mas de
« la mitad corresponden a la población rural. » (Perez Urruti, *El dinero para las repoblaciones forestales*, Madrid, 1916).

Le relief accidenté de la Péninsule Ibérique eût dû inspirer le culte salubre de la végétation. Il n'en a pas été ainsi et la richesse probable de l'antique campagne espagnole s'en est allée. Aux ^{xvii}^e et ^{xviii}^e siècles, la Castille était couverte de vignobles et la Armuña (Salamanca), aujourd'hui complètement

dénudée, était au moyen âge riche en forêts de chênes, de châtaigniers et en jardins. D'après le Fuero de Salamanca, qui date du xii^e siècle, les raisins et les châtaignes étaient cueillis en septembre, ce qui montre que le climat était bien moins froid que de nos jours... Le plus remarquable exemple est fourni par la Sierra de las Hurdes qui sépare la vieille Castille de l'Estramadure. Cette région était prospère et peuplée. Les parties élevées étaient plantées de chênes, les pentes de châtaigniers et la vallée ainsi abritée était fertile et riche. Mais les chênes furent détruits par l'homme, les châtaigniers périrent faute de protection contre les vents froids et bientôt vinrent pour la vallée la ruine, la misère, l'émigration, tandis que les eaux dérégées emportaient les derniers vestiges de la richesse d'antan... (Antonio Garcia Maceira, *Los Montes y la emigracion*).

Mal défendue contre les dommages commis par les troupeaux qui empêchent la propagation par graines, travaillée avec des procédés de culture déplorables, dévastée par les incendies qu'allument les bergers pour rajeunir les pâturages ou les paysans pour semer orge ou blé qui d'ailleurs ne donneront qu'une bien médiocre récolte, l'Espagne n'est plus qu'un pays désolé où dominant les montagnes minées par l'érosion, les torrents, les sols appauvris, les plaines brûlées, dépeuplées et stériles, landes du Tage, de Roda, de San Clemente, de Belmonte, de Palencia, de Vil-

lalpando, steppes de Murcie, désert de Caparroso (1).

On a attribué la détresse de la terre espagnole à l'apathie du cultivateur. « Nuestro temperamento « impresionable, dit Emilio Zurano, Presidente del « Circulo de la Union Mercantil e Industrial (España « Forestal, avril 1916), queriendo que subitamente y « sin la necessaria preparaci6n, se llegue a un resul- « tado practice y positivo, es un grave equivocaci6n. « Saber hacer y saber esperar, es la manera de con- « seguir cosas utiles y de resultados provechosos. « Esto, que se puede decir de todos los ordenes de « la vida, en agricultura... se impone un proceso « muy bien meditado y una constancia eficaz. »

Ce n'est pas toujours vrai. Le D^r Bide, dans son étude sur Batuecas et las Hurdes, cite entre autres les propriétaires de la région d'Ovejuela qui ont dérivé les eaux d'un ruisseau et ont irrigué leurs terres avec des conduits en écorce d'arbres supportés par des murs de terre. Et le travail ainsi effectué

1. El Senor Diaz Caneja a publié sur les hautes sierras qui limitent les provinces de Palencia et de Léon, un livre intitulé *Impresiones* qu'illustrent de nombreuses photographies où l'on ne voit que des masses pelées et des pentes semées de roches éboulées.

« La vista no reposa en ningun arbol, dit-il. La superficie, verde y acardenillada, hallase salpicada por el ocre de los senderos... Sobre el paisaje parece haber caido una maldicion. Solo los musgos de las torrenteras y los hongos verduzcos y amarillentos daban una sensacion de vida » (Voir également les études techniques de Don Fernando Baro : *la Correccion de torrentes y aludes en Espana*, conferencias dadas en el Ateneo de Madrid.)

indique avec quelle persévérance la lutte a été poursuivie contre les conditions naturelles défavorables.

De même, la région de Medina de Buen Varon, auparavant stérile, a été convertie en jardins et vergers au moyen de canaux d'irrigation qui prennent l'eau sur les hauteurs et la répartissent par filtration à travers les champs.

Mais le cultivateur, emprisonné dans la raideur d'une législation inadaptée aux temps présents, a gardé de sa tâche, une conception grossière qu'entretient, semble-t-il, l'élément religieux terriblement conservateur sinon arriéré. La curieuse anecdote suivante permettra de juger de cet état d'esprit : En juillet 1917, une société qui possède un domaine forestier dans la région de Cordoue, faisait défoncer à la charrue à vapeur pour les planter, des terrains jusqu'alors incultes. Emu de cette atteinte portée à sa terre, le curé du lieu se plaça dans le sillon devant la défonçeuse pour en arrêter le travail, se substituant pendant ses absences forcées un petit garçon. Il fallut l'intervention de la guardia civil pour permettre la continuation du défoncement.

Si l'on tient compte de la détresse de la terre espagnole, de la mentalité retardataire du cultivateur et de l'insouciance des dirigeants, on s'expliquera l'aspect désuet de la législation et de la coutume en ce qui concerne les contrats ruraux.

Une stagnation séculaire a conservé jusqu'à nos

jours des formes archaïques peu propres à faciliter l'essor de la culture : les contrats sont restés en retard comme l'objet pour lequel ils sont dressés. Alors que les peuples avides de progrès et de liberté ont secoué le joug des coutumes portant obstacle à la libre disposition des biens et ont rejeté ce qui pouvait enchaîner la propriété, l'Espagnol n'a pas eu cette révolte et il a conservé les baux à cens malgré leur caractère féodal, peut-être même en raison de ce caractère.

L'insouciance de l'Espagnol pour ce qui touche à l'agriculture provient sans doute de l'insignifiance du revenu qu'il tire de la terre. « La Castille est si pauvre, disait le Sénateur Gomez, que les céréales rendent en année normale moins que ne rendrait la terre laissée inculte. » Mais il est surprenant que les pouvoirs publics n'aient pas compris que la reconstitution de la richesse rurale est une question primordiale pour l'avenir national et que toute leur attention doit se tourner vers elle. Sur le sol viennent d'ailleurs se condenser toutes les erreurs politiques, administratives et économiques des populations rurales qui sont en général leur propre perte par leur incapacité.

C'est un problème à la solution duquel les grands propriétaires, individus ou Sociétés doivent apporter tous leurs efforts, unis dans une même pensée de restauration.

b) **La cause et le remède.** — Les auteurs s'accordent pour reconnaître que la moitié de l'Espagne doit être boisée afin d'assurer à l'autre moitié les conditions requises pour une culture florissante. Il est difficile en pareille matière de fournir des renseignements statistiques ; le gouvernement ne s'est jamais montré très soucieux de la question agricole et n'a réuni aucune base précise de documentation. L'Espagne comprendrait :

24.050.000 hectares de terrains forestiers y compris
700.000 hectares de prairies naturelles.

5.478.000 hectares de terres incultes ou en friche.

12.860.000 hectares de pâturages et de plateaux.

5.478.000 hectares de hautes montagnes.

Il est à remarquer que toutes les estimations officielles omettent la partie agricole du sol, c'est-à dire les terrains non boisés, mais cultivés. Cette partie occuperait environ 40 o/o de la superficie totale (32 o/o de céréales, 4 o/o de vignes, 2 o/o d'oliviers, 2 o/o de terrains irrigués) contre 60 o/o de surface inculte.

Au Congrès de l'Association espagnole pour le progrès des Sciences, tenu à Séville, en mai 1917, les chiffres suivants ont été donnés :

Terres improductives 25.000.000 d'hectares, soit 50 o/o de la superficie.

Cultures non irriguées (secano), 20.000.000 d'hectares.

Cultures irriguées (regadio), 1.200.000 d'hectares.

Terrains montueux 5.000.000 d'hectares.

« Que esplandida colonización podria hacerse. Y hay que intentarla si queremos ser patriotas... » s'écriait l'auteur.

« España, para alcanzar el equilibrio físico de su territorio, debiera reducir su secano a 17.000.000 de hectareas, aumentar su regadio a 3.000.000 hectareas y volver al forestal muchas tierras que jamas debieran roturarse, por que su cultivo nunca puede sereconomico, hasta alcanzar la suma de 20.000.000 de hectareas, dejando reducida en 10.000.000 la zona improductiva. »

Logiquement, le sol doit être divisé en trois parties :

- a) Le terrain forestier, comprenant les forêts qui couvrent les montagnes, les pâturages, les prés naturels, les terres en jachère ou incultes ;
- b) Les terres cultivées ;
- c) Les terres stériles.

Notons que stérile et inculte sont deux termes bien différents. Une terre peut être inculte et cependant fertile, mais une terre stérile cultivée n'en restera pas moins peu productive. La stérilité est d'ailleurs relative et le travail de l'homme, s'il est intelligemment appliqué, peut fertiliser les plus mauvais fonds.

Prenant pour base cette division des terres, Don Antonio Flores de Lemus, professeur à l'Université de Barcelone, a dressé une statistique dans la mesure où les éléments d'investigation privés ont pu lui per-

mettre de se documenter. Il indique, dans « Comentarios a un trabajo sobre economia forestal española » *The Times*, juin 1914. *La lectura*, oct., nov., déc. 1914), que le sol forestier et le sol à productions spontanées représentent 48 o/o de la superficie totale de l'Espagne, les terres agricoles 41 o/o et le sol improductif 11 o/o. Dans son ensemble, l'Espagne est donc plus forestière qu'agricole et ceci est naturel car elle possède près de 100.000 kilomètres carrés de terrains atteignant l'altitude de 1.000 mètres.

Mais ces statistiques ne tiennent pas compte de la distribution de ces groupes de terrains à la surface de la péninsule et c'est cette répartition qui importe. A défaut de statistique, un coup d'œil jeté sur la structure de la presqu'île nous donnera une idée générale de cette répartition.

L'Espagne se compose d'un plateau divisé en deux (Vieille Castille et Nouvelle Castille), par la Sierra de Guadarrama et sur lequel naissent les fleuves de la Péninsule Ibérique. Les plaines basses se répartissent isolément sur la périphérie de ce plateau.

Le climat de l'Espagne résulte de sa structure et de sa position entre deux mers : très sec (moins de 0 m. 40 d'eau) dans l'intérieur du plateau et sur les côtes de Murcie et de Valence ; très humide au nord-ouest et surtout (plus de 160 centimètres de pluie) dans cet angle de Galice dont la côte échancrée par

des « rias » rappelle celle de Bretagne. Ici la végétation de l'Europe occidentale ; là des steppes et des cultures d'irrigation qui annoncent l'Afrique. Entre ces deux contrastes de la péninsule, seuls le Portugal et, en Espagne, l'Andalousie, forment transition. Les forêts sont donc concentrées dans la Galice, un peu dans la province de Léon, dans la province de Séville et dans les parties des provinces d'Estremadoure et de Jaën arrosées par le Tage et le Guadalquivir. Le reste de l'Espagne est sec, brûlé, aride et c'est pour cette partie qui est de beaucoup la plus importante que se pose d'une façon angoissante le problème de la restauration forestière.

Sans doute, devons-nous reconnaître avec Théophile Gautier toute la splendeur pittoresque et la richesse d'aspects variés des montagnes espagnoles lorsque la lune les revêt d'un attrait singulier et grandiose. Mais il faut songer aussi que, pendant les soixante dernières années qui viennent de s'écouler, l'Espagne a perdu près de 16 millions d'hectares de bois ; que la guerre, entraînant une consommation énorme de poteaux pour les galeries en raison du développement intense de l'extraction minière a, par suite de la difficulté de transport par mer des bois de Scandinavie, accéléré d'une façon inquiétante la destruction des forêts dans la péninsule : un capital de plus de six milliards de pesetas a été dilapidé.

Le gouvernement n'a pas compris l'importance

de la question : prenant les choses par leur petit côté, il a toujours séparé, intentionnellement, la question agricole de la question forestière. Distinction essentiellement illogique, car certaines formes de culture forestière moderne emploient les mêmes procédés que la culture agricole et se mêlent à elle sur les mêmes terrains ; au surplus, toute agriculture rationnelle et progressive requiert l'union intime du travail et de la nature : les monts et les forêts conservent l'eau et régularisent son mouvement et c'est grâce à eux que peut être réalisée la culture intensive avec l'aide des engrais organiques et chimiques.

Il est vrai que l'opinion trop communément répandue est que le progrès rural doit être recherché dans l'extension superficielle des cultures. Il est courant de scinder la superficie d'un pays en terres cultivées et terres incultes, et par là on entend terres agricoles et terres forestières, et de mesurer au tant pour cent le degré de civilisation du pays. Les pays neufs, comme l'Amérique, s'efforcent ainsi de livrer à la culture les terrains jusqu'alors couverts de forêts ou de productions spontanées. Le coefficient indiquerait la violence de la lutte contre la Nature, le degré de victoire remporté par le travail de l'homme.

Mais pour les pays de la vieille Europe, le point de vue doit être tout autre : l'effort doit porter sur

la reconstitution de la richesse forestière anéantie. Il existe un équilibre naturel nécessaire entre la nature et l'homme, équilibre fatal, indépendant de notre volonté et sans lequel l'homme succombe alors qu'il croit s'élever vers le progrès.

Et précisément, en Espagne plus que partout ailleurs, cette œuvre de restauration serait patriotique et civilisatrice. Le vicomte de Eza, dans son étude *El Problema economica de España* estime que le sol devrait comprendre 27.600.000 hectares de terrains forestiers contre 10.000.000 d'hectares de terres agricoles au lieu des 16.200.000 actuellement cultivés.

La dévastation des forêts est assurément une des causes principales de l'émigration. Les transformations de la nature se répercutent en effet sur la population et l'émigration résulte des désordres de la vie du sol. « On ne peut nier, dit Don Antonio Garcia Maceira que le développement de l'émigration soit la cause majeure du désastre de l'agriculture. A ce redoutable phénomène concourent de multiples faits : parmi ceux-ci la dévastation des monts est certes des plus importantes. »

Deux périodes se succèdent généralement : pendant la première, la population s'accroît avec le rendement du sol, mais lorsque le maximum est atteint et que la terre s'épuise, la seconde période commence, période de pauvreté, d'émigration et de dépeuplement.

C'est ainsi qu'en Espagne, une immense extension superficielle de la culture a englobé des terrains forestiers qui au début ont accru la production et, des publicistes à courte vue, ont pensé que la question de la prospérité nationale était résolue. Mais elle fut brève, cette période florissante, et la plupart de ces terrains, épuisés par un travail imprévoyant, sont devenus stériles et ont été abandonnés.

Au demeurant, le problème qui se pose n'est point celui que l'on imagine communément : il ne consiste pas seulement à améliorer la culture par l'adjonction à la terre d'engrais azotés ou phosphorés destinés à remplacer les éléments enlevés par les récoltes, ou encore à établir des cultivateurs sur le sol déshérité. La colonie agricole de Els Plans (Alcoy), de fondation récente, est située à 800 mètres d'altitude moyenne. Quarante hectares sont cultivés annuellement : le rendement accru par l'engrais est de plus de 19 hectolitres de blé à l'hectare, soit deux fois la moyenne de production en Espagne (10 à 12 hectolitres à l'hectare). Le bénéfice individuel des colons dépassait 1.200 pesetas par an en 1916, soit environ 7 0/0 du capital. Les promoteurs de ces colonies se proposent de les développer pour mettre en culture 38 millions d'hectares. Mais les économistes prévoyants n'applaudissent pas sans réserve à ce résultat : « Sentimos tambien no estar con-
« formes con la idea de poner en cultivo por este

« procedimiento las tres cuartas partes del suelo
« español, cuya mitæd, segun afirmaciones del ilustre
« agronomo Sr. Vizconde de Eza, no es propia para
« el cultivo agraria, y tambien sentiremos que des-
« pues de los sacrificios hechos por el Estado en
« roturar montes, sus colonos no puedan vivir con
« cultivos que el tiempo hara precarios, como lo son
« hoy casi todos los que se pratican en valles y sitios
« abrigados de nuestras sierras, y como conse-
« cuencia, no tengén mas finalidad tales cultivos
« colonizadores que convertir en yermos... »

Le problème ne consiste pas davantage à aborder des travaux d'irrigation de grande envergure, impossibles à exécuter pour un particulier et terriblement onéreux, sans espoir de compensation pour l'Etat.

« ... no basta la preconización de la política hidráulica; ella es solo una faceta del problema; lo fundamental es empezar por retener la tierra para que no se vaya al mar y volverla a formar donde haya desaparecido. Retenida aquella, fijada, si que hay que almacenar el agua para su mejor aprovechamiento y la construcción de pantanos y de canales sería su mejor complemento; pero mientras no se fije bien el suelo de las laderas, las obras hidráulicas, si no son arrasadas, se cegarán rápidamente...

... Pues bien, esto puede evitarse logrando que el agua caída no produzca no solo estas riadas, sino que tampoco las inundaciones que tantas lágrimas y

desastres causan. Precisa que el agua resbale suavemente o mansamiente por las laderas y circule clara, limpia, por los cauces de las reuniones de aguas.

Y este es el problema forestal. Todo el problema forestal de Espana. » (Congrès de l'Assoc. Esp. pour le progrès des Sciences. Séville, mai 1917).

Il ne faut pas attendre enfin de larges et durables résultats d'une adaptation de la législation rurale. Ce ne sont là que des palliatifs temporaires qui doivent assurément seconder utilement la tâche primordiale de restauration, mais qui par eux-mêmes sont vains : ils ne restituent nullement à la terre les éléments naturels indispensables qui ont été arrachés par l'érosion.

c) **La tendance actuelle.** — On ne saurait porter un jugement sur l'agriculture espagnole et sur son avenir en la regardant sous le même angle que l'agriculture française.

« A la terre de France ne manque pas, écrivent
« MM. Henri et Joseph Hitier (1), la fertilité néces-
« saire pour nourrir largement quarante millions
« d'habitants et même plus. Mais à cette terre il faut
« assurer les bras nécessaires pour la travailler et les
« lui assurer dans les conditions telles que les forces
« employées sur le sol de France tirent de ce sol tout
« le rendement qu'il est capable de donner. »

1. *L'Expansion économique*, nov.-déc. 1919.

En Espagne, la situation est différente. Le climat est, dans certaines régions, si favorable que l'on pourrait sans doute recueillir deux récoltes pour une même année. Mais le sol est le plus souvent stérile et c'est cet obstacle primordial qu'il s'agit de vaincre : l'intervention de l'homme, si elle est bien dirigée, peut rendre utilisables sinon fertiles les terrains les plus pauvres, mais pour cela elle doit s'exercer indirectement, par la voie des agents naturels de prospérité agricole.

Les raisonnements qui valent pour notre pays sont inapplicables à l'Espagne. M. Caziot, par exemple, estime que, pour féconder le sol de France, rien n'égale le travail de celui qui est propriétaire (1). L'intensification de la production française, disent à ce propos MM. Henri et Joseph Hitier (2), sera assurée par la diffusion de la propriété aux mains de ceux qui cultivent : fermiers, métayers, ouvriers. Si la guerre a diminué le nombre des bras, il faut que ceux qui restent travaillent plus et mieux ; or on ne travaille jamais mieux que là où on travaille pour soi-même sur un sol qui vous appartient. Pour obtenir l'intensification de la production, rien de tel donc que le développement intense et rapide de la propriété paysanne.

On a trop facile tendance en Espagne comme

1. *La Terre et la Famille paysanne*, 1919.

2. *Loc. cit.*

ailleurs à adopter les idées séduisantes sans les contrôler et sans se rendre compte des circonstances qui seules les justifient. La solution présentée par les auteurs français, pour l'agriculture française, solution possible dans un pays dont le sol est fertile, ne saurait convenir là où le sol est aride. Instaurer la petite propriété en Espagne n'amènerait qu'une bien faible et peu durable amélioration et peut-être l'effet serait-il même inverse, car il est douteux que la loi puisse jamais, dans les conditions physiques et sociales actuelles, sur une terre aride et sans eau, créer autre chose qu'une poussière de propriété, incapable de nourrir le propriétaire et ne pouvant constituer la base d'une entreprise autonome.

Telle semble être cependant la tendance actuelle. On signale certains indices d'une transformation de la propriété rurale : si le métayage est plutôt en régression, l'exploitation directe par le petit propriétaire deviendrait une des formes dominantes de culture. «...La propiedad territorial ha sufrido una metamorfosis sorprendente : ya no es un instrumento del poder vinculado en las clases historicas, dit Canalejas ; a ella no estan adscritas, por la esclavitud, la feudalidad, ni forma ningua de servitumbre, familias campesinas ; representa un capital que se moviliza, siendo la forma dominante de explotacion la del propietario, descendiendo el numero de asalariados agricolas, yaumentando el de colonos... » ; le nombre

des salariés diminue, celui des colons augmente.

Il arrive fréquemment que les fermiers achètent les terres mises en vente par le bailleur qui préfère placer ses capitaux en valeurs mobilières. Mais ce fait est dû uniquement à l'élévation temporaire de la *valeur de production* qui résulte de la hausse des prix de vente des produits agricoles. Quand l'accroissement de la production ramènera les prix à un niveau moins élevé, le phénomène se renversera. Il est à remarquer d'autre part que la hausse de la valeur de production et par conséquent la différence croissante entre elle et la valeur de placement n'attire guère en Espagne de nouveaux colons. Du reste, l'agriculture ne se ressent guère de cette transformation, car le nombre total des bras diminue : l'accroissement du nombre des petits propriétaires n'est que relatif. Et comme nous le disions précédemment, ce sont des transformations pouvant tout au plus atténuer un état de choses qui exige des modifications autrement profondes.

Par une lointaine assimilation, nous pourrions dire que toutes les mesures généralement mises en œuvre procèdent de la méthode répressive qui tend simplement à limiter les effets d'un mal existant. *C'est à la méthode préventive qu'il est urgent de recourir : il faut détruire la cause du mal.*

Le problème espagnol est un problème national : la prospérité de l'agriculture exige un changement

radical dans la distribution de la carte agronomique. *Avant tout l'Espagne sèche doit être transformée en Espagne humide.*

La restauration du régime orohydrographique par le reboisement (1) peut être accomplie soit par l'intervention directe de la puissance publique, soit indirectement par un appel à l'initiative privée. Bien que le premier moyen n'ait pas été absolument écarté (car, si la politique d'ingérence de l'Etat n'a pas pris encore en Espagne l'ampleur et la variété que lui donnent les gouvernements voisins, sa tendance à l'intervention s'affirme de jour en jour), c'est l'initiative privée qui fit tout jusqu'ici.

Les lois qui, dans un but très louable, ont tenté de rallier l'intérêt privé à la question qui nous occupe, ne tiennent malheureusement pas assez compte de la réalité : elles envisagent le problème sous un point de vue trop vague et théorique, qui ne correspond pas aux coutumes économiques du pays. En conformité avec les législations européennes, des exemptions d'impôt ont été accordées (1845 et 1863) pour les trente premières années. Il en résulta de nombreux abus. Puis, en 1877, on autorisa par décret, la création de sociétés pour le reboiement. La loi est restée lettre morte et aucune société, croyons-

1. Voir à ce sujet : *Las innudaciones y la repoblacion forestal* (Boletín de la Sd de los Amigos del Arbol., 1917) et *Datos sobre el problema silvo-pastoral en Espana*, par Domingo Olazabal, *Revista de Montes* mayo 1917.

nous, ne s'est constituée sous sa protection imprécise et aléatoire. Ce n'est que le 24 juin 1908 que de sérieuses garanties ont été accordées : les entreprises de reboisement d'une certaine importance peuvent être déclarées d'utilité publique, et l'on a pensé qu'ainsi l'Etat pourrait être remplacé dans sa tâche restauratrice par des groupements privés. Les conditions d'application ont été définies par le Réal Decreto du 8 octobre 1909. Il est difficile de donner une opinion sur la portée de cette loi, mais il semble bien que ses effets n'ont pas jusqu'ici répondu à l'attente.

Signalons toutefois les essais tentés, non sans succès, par deux ingénieurs des Monts et qui présentent par conséquent un caractère quasi-officiel. Il y avait eu en 1915, dans la région de Daroca (Zaragosse), vingt tempêtes dont certaines avec 36,5 millimètres d'eau en une heure. Il en est résulté de véritables désastres pour les terres et pour les villages. Sous la direction de D. Ricardo Garcia Cañada, le sol a été rapidement reboisé et depuis lors les eaux régularisées n'ont plus causé aucune catastrophe.

Le second exemple est offert par les Monts de Gea y Albarracin (Terruel). Ces hauteurs ont été boisées de pins (4.640 hectares) et la vente des produits, résine, huiles, térébenthine, colophane font vivre toute la population du pays. L'œuvre de Don Francisco Bernard a ainsi attaché au sol des travail-

leurs qui sans cela eussent émigré (*Boletín de la Sociedad de los Amigos del Arbol*, mai 1917).

Signalons également l'œuvre de conservation poursuivie par la Real Sociedad española de los Amigos del Arbol et celle de restauration entreprise par certaines administrations locales, par exemple dans les régions de Viscaye, de Murcie.

Quoiqu'il en soit, c'est encore l'initiative privée qui a jusqu'à ce jour accompli les plus notables efforts. Un exemple est fourni par la ferme privée enclavée dans les monts Araca, numéro 688 de la liste de Alava, à 7 kilomètres de Vitoria. C'est une propriété de 113 hectares dont 15 en prés, 25 à 30 en céréales, 25 au cours de défrichement, le surplus étant destiné au repeuplement forestier, lequel a été commencé en 1916. La première année, on défriche le sol à la charrue, mais à faible profondeur. La deuxième et la troisième année, on ne plante rien, mais on fait les travaux préparatoires pour les semailles. Les cultures se succèdent ensuite annuellement dans l'ordre suivant : avoine, betterave ou pommes de terre ou maïs, blé, puis trois années de graminées. Le foin de ces trois dernières années est donné directement aux bestiaux. Il y a deux coupes annuelles, l'une au début de mai, l'autre en août que l'on facilite par l'adjonction en mai de scories Thomas. Puis jusqu'en mars, les bestiaux sont mis aux champs.

Dans les parties riches, on peut faire trois et

quatre coupes rendant en moyenne : la première 4 à 5.000 kilogs, la seconde 2 à 3.000, la troisième 1.500 à 2.000 kilogs à l'hectare. En terrains de qualité moyenne, les deux coupes annuelles donnent 3.000 et 2.000 kilogs environ. Il est difficile de déterminer actuellement le rendement de cette exploitation, mais elle est intéressante comme essai de « colonisation intérieure » et par le résultat qui a été obtenu dans la culture au moyen de la protection donnée au sol par un reboisement partiel (Conferencia dada en el Ateneo de Vitoria por D. Ernesto Cañedo Argüelles).

Pourtant, des mesures telles que le reboisement et l'introduction des méthodes modernes de culture pour réduire la superficie non forestière ne peuvent être que dans une petite mesure le fait d'individus, soit parce que le rendement est à trop longue échéance, soit parce que de trop gros capitaux sont nécessaires.

Ce sont généralement de grandes entreprises qui, disposant de moyens puissants, ont accompli l'œuvre la plus intéressante : Voici comment *La vie agricole et rurale* du 3 août 1918 s'exprime au sujet de l'une de ces entreprises :

« Au Nord de la plaine fertile de Cordoue, se trouve une région stérile, celle de la Sierra Morena, où ne s'élevaient que quelques chênes verts que les dévastations des troupeaux de moutons et de

« chèvres ne laissaient même pas se développer.

« Une Société minière française qui possède de
« vastes étendues de terrains dans cette région, près
« de 17.000 hectares, a eu l'heureuse idée d'y implanter
« une grande entreprise de sylviculture. Le terrain a
« été défoncé à 0 m. 60 de profondeur...

« Un premier point curieux de cette expérience,
« outre le fait d'avoir reboisé une région qui passait
« pour absolument inutilisable, est l'échelle consi-
« dérable sur laquelle l'entreprise a été menée. Après
« une première période d'essais qui a duré plusieurs
« années, on a commencé vers 1911 l'application en
« grand. »

Le domaine forestier dont il est question comprenait au début de 1919 environ 2.800 hectares de bois, dont 1.300 plantés en eucalyptus et 1.500 en pins, soit près de 5.000.000 d'arbres. Les premières plantations datent de 1911 et déjà on pourrait exploiter de 5 à 1.000 arbres par an.

Seules ces grandes entreprises peuvent faire œuvre vraiment utile parce qu'elles disposent de capitaux considérables. Le crédit hypothécaire est en effet presque inexistant tout en étant usuraire pour les forêts et les propriétés boisées. Les banques prêtent bien sur le sol, mais non lorsqu'il est boisé et montueux bien qu'il constitue sous cette forme les 35 o/o du territoire espagnol. La conservation de l'élément forestier est donc réellement un sacrifice et c'est

pourquoi, dans les moments de crise, n'étant pas apprécié à sa valeur, on le détruit au grand dommage général.

Cette question du crédit a fait l'objet d'un intéressant rapport (Moción presentada al Consejo de Fomento in Murcia en la sesión celebrada el 23 de Abril de 1917) : il faut, dit le rapporteur, que soit institué un mode général et précis de crédit foncier sur le sol et sa couverture et non point seulement sur le sol nu comme le précise le règlement d'un important établissement de crédit (« como si el vuelo desapareciese »). Le gouvernement devra ensuite organiser les assurances contre les incendies par la mutualité. Enfin pour assurer un bon fondement au crédit, le Gouvernement devra mettre ses agents techniques gratuitement à la disposition des propriétaires de quelque importance afin de développer leur compétence et de les conseiller dans l'intérêt général.

Malgré les motions déposées, l'organisation du crédit hypothécaire est fort rudimentaire et impraticable pour le propriétaire foncier. Les banques exigent des garanties que les cultivateurs sont rarement à même de fournir et des taux d'intérêt qui écrasent le débiteur.

Il reste à espérer que la grande œuvre sera entreprise par des collectivités groupant les initiatives isolées. Mais il les faut puissantes et riches : c'est un

pas vers la grande culture et la grande propriété.

Quelques leaders du mouvement social et quelques économistes se sont enthousiasmés pour les résultats obtenus sous le climat fécond de l'Espagne par l'exploitation de vastes domaines suivant les récentes données de la science agricole et ils se sont faits les apôtres de la grande culture et de la grande propriété.

On répugne généralement en France à admettre la solution des vastes exploitations et les critiques qui lui sont adressées sont également invoquées en Espagne. On y développe sans doute la culture mécanique avec réduction de main-d'œuvre et avec les avantages qu'on s'accorde à reconnaître dans le domaine industriel et commercial aux entreprises bénéficiant de la concentration. Mais la grande culture aurait de sérieux inconvénients : immobilisation de capitaux en machines dont l'usage est saisonnier et qu'entre temps il faut entretenir et abriter ; nécessité de conserver le personnel spécialisé pendant les périodes de ralentissement de l'activité ; absence de l'œil du maître ; enfin et surtout, la généralisation de l'exploitation du sol par des collectivités serait la « préparation de la rentrée en scène de la socialisation de la terre qui fut pendant longtemps le thème favori du parti collectiviste (1). »

1. Jules Meline, *Le Salut de la Terre*. « Le système (l'exploitation par grandes sociétés immobilières) est du nombre de ces

Nous ne nous attarderons pas à discuter sur la grande culture.

Quoi qu'il en soit, dans cette Espagne que le progrès n'a pas encore animée de son souffle, le seul espoir de restauration réside dans les collectivités. Seules, elles peuvent comprendre l'union intime qui existe entre l'agriculture et la nature, et l'intérêt qu'elles ont à conformer leur activité à l'intérêt général, lequel ne diffère pas de leur propre intérêt bien compris.

Il faut espérer que les Chambres agricoles et les Syndicats ne manqueront pas à la tâche qui leur incombe d'améliorer par leur intervention la situation de l'agriculture. Malheureusement, ils sont actuellement mal organisés et nullement aidés par le pouvoir central.

L'éveil de la population rurale dépendrait plutôt, semble-t-il, de l'action des associations d'ouvriers agricoles. Elles se fondent dans presque toutes les provinces et étendent leurs ramifications d'une façon surprenante. Leur but apparent est de sauvegarder les droits de leurs adhérents, mais le but réel est d'exercer une pression constante sur les employeurs en vue d'obtenir des élévations de salaires ; il faut reconnaître d'ailleurs que la hausse du prix de la vie a sensiblement réduit leur valeur réelle.

sophismes dangereux qu'il faut dénoncer avant qu'ils aient fait leur chemin. »

Un mémoire publié par Adolfo A. Bruilla et G. Alegre, donne quelques indications à ce sujet. Dans la province de Zamora, il y a 33 associations d'ouvriers agricoles contre 13 associations de propriétaires ; dans la province de Valladolid, 34 des premières contre 13 des secondes ; dans la province de Tolède, 19 associations d'ouvriers. Ces associations sont distinctes des Chambres agricoles des capitales provinciales et des Syndicats qui se créent dans les villages ruraux de quelque importance.

Ces groupements dont la création est encouragée par l'oubli dans lequel le Gouvernement tient toute l'agriculture, constitueront un jour sans doute des centres d'information dont la documentation permettra d'étudier sérieusement le problème national. Mais pour l'instant, le mouvement semble plutôt vers la défense violente des intérêts du travailleur.

L'influence de ces groupements dont les revendications convergent, semble-t-il, vers un but de socialisation de la terre, a eu son écho aux Cortes.

Le projet Alba. — Le 26 novembre 1918, D. Santiago Alba, Ministro de Hacienda, présenta un projet de loi dont il est intéressant d'indiquer les grandes lignes.

L'exposé des motifs (1), après avoir signalé les transformations profondes, sociales et économiques qui se sont produites en Espagne sous le contre-coup

1, *Gaceta de Madrid*, 30 novembre 1918 Voir en annexe, p. 109.

du bouleversement de l'Europe et les tendances nationalistes qui se font jour chez la plupart des peuples voisins, préconise une politique d'intervention : « Importe que la acción del Estado en función tutelar y de intervención, que distingue y ennoblece a todos los grandes Estados modernos, sean las que quieran sus formas políticas constitucionales, actúe en España por el instrumento efficacísimo del impuesto y de los medios fiscales. » L'impôt doit donc devenir un instrument moralisateur et être appliqué de façon à combattre les inégalités sociales : « Había de hacerlo en un sentido que favoreciera sus propios intereses, como compensación levísima a los grandes sacrificios que la nueva política le impone, pero más aun para modificar y transformar organizaciones seculares de la propiedad territorial, que pugnan, así con el concepto moderno del Derecho como con el sentido social de justicia y protección a los humildes, que es, y será cada día más, el ideal soberano en las sociedades contemporáneas. »

Vient ensuite un éloge de l'agriculture et de son importance nationale : « No hay en la economía patria fuerza más poderosa que la agrícola ; lo es por su población, por los coeficientes de riqueza y de Tributo al Estado... por su propia eficiencia en la constitución social y económica de España. « Atenderla, estimularla, impulsarla, es, en defini-

« va, hacer patria ». Mais les grandes tâches, poursuit l'exposé, ne peuvent être entreprises sans vues d'ensemble tenant compte des intérêts de la collectivité tout entière et ce n'est que par une action de grande envergure que l'on pourra porter remède à la détresse du sol : « ... a males como el del *absentismo* y el de la *decadencia del cultivo por la multiplicación egoista del regimen de los arriendos*, « tan lamentados por todos, pero sin cura facil por el « procedimiento de exhortación evangelica en los « escritores y en los propagandistas. » Cette attaque est l'élément justificatif du projet.

Comment donc le régime fiscal va-t-il battre en brèche la grande propriété, cause de cette multiplication des affermages ? Par la « ... creacion de « una contribución sobre *el aumento del valor de los bienes, obtenido por hechos extraños a la accion de su propietario.* » Le propriétaire sera donc imposé sur l'accroissement de valeur donnée à ses terres par le cultivateur.

Cette disposition essentielle du projet est complétée par des mesures particulières :

1° « ... senalar un limite al precio de los arriendos, que permita un trabajo remunerador ;

2° « ... la facultad de los arrendatarios de prorrogar en algunos casos los contratos en curso, mientras no falten a las condiciones estipuladas en los « mismos ;

3º « ... la facultad... de poder realizar mejoras « con derecho a su abono, y hasta a *expropiar las fincas, si por consecuencia de aquellas ha aumentado el valor de estas en mas de un 50 por 100.*

Ainsi, un maximum sera fixé au prix des fermages et le propriétaire pourra se voir exproprié de son bien si le cultivateur y a apporté un accroissement de valeur de plus de moitié.

Cette proposition pourrait encore paraître bénigne si on la rapproche de certaines formes de contrats examinés au cours de cette étude, mais la véritable intention du rédacteur du projet apparaît nettement dans la disposition suivante, qui prévoit la *possibilité pour l'Etat* (1) d'exproprier les grandes propriétés pour les répartir après morcellement; le domaine public serait de même distribué « *casi graciosamente* » à titre d'exemple...

Cependant, le Ministre des Finances ne devait pas espérer une prompte réalisation de ce morcellement car il introduisait un impôt spécial sur les terres non mises en culture et un impôt progressif sur les terres cultivées : « ... que va directamente contra los « grandes terratenientes... y... se ofrece una nueva ventaja al propietario cultivador de sus tierras. »

Pour les dirigeants du mouvement ouvrier agri-

1. On créerait à cet effet un « Instituto de responsabilidad limitada » qui acquerrait les terres et les répartirait, et éventuellement, un « Banco Nacional agrario ».

cole en Espagne, quelque intangible que puisse être le principe de la propriété, il ne peut prévaloir sur l'intérêt national : *Salus populi, suprema lex*. Or le régime de la grande propriété est une entrave au développement de l'agriculture. S'il est vrai que le morcellement ne soit pas favorable à l'application des méthodes scientifiques, il y sera remédié par les associations agricoles, par les encouragements et les initiatives officielles, enfin par l'éducation progressive des paysans.

Ce projet, qui n'a pas abouti, est en somme l'exposé des revendications des groupements des travailleurs agricoles ; ces tendances ne sont pas spéciales à l'Espagne. La Chambre Hellénique a voté récemment une réforme agraire dont les grandes lignes sont très proches du projet Alba.

Nous avons dit qu'à notre sens le problème de la reconstitution de la richesse agricole espagnole était tout autre : la politique préconisée par Alba serait inefficace tant que le sol n'aura pas été restauré.

Il est surprenant au surplus que le projet présenté, si absolu qu'il soit, n'ait pas comporté des exceptions en ce qui concerne les grandes propriétés qui, par les efforts personnels de leurs possesseurs, sont devenues des exploitations modèles et servent d'exemple et de stimulant à toute une région.

Conclusion. — Il est difficile d'apporter une con-

clusion dans un sujet qui ne saurait être étudié en toute connaissance de cause qu'avec la mentalité espagnole, et qui, là-bas, est l'objet des plus actives discussions de la part des théoriciens et des praticiens.

Disons seulement que les partisans de la grande exploitation allèguent, pour fortifier leur thème, que la culture par des collectivités, n'est nullement incompatible avec le paiement en nature. Celui-ci est même une modalité essentielle de ce mode d'exploitation : on pourrait citer maintes entreprises agricoles de grande envergure, en France comme en Espagne, où l'ouvrier est rémunéré d'un salaire mixte, ce qui est la meilleure forme du salaire, d'une part en numéraire, d'autre part en nature par le logement, l'éclairage, le chauffage, les soins médicaux, etc... accordés gratuitement, et souvent même par l'attribution d'une portion des produits récoltés nécessaire à la subsistance de l'ouvrier et de sa famille, ce qui est une restauration déformée du colonat.

Sans doute, la conséquence nécessaire de la grande exploitation est-elle la prolétarianisation d'anciens chefs d'entreprise jusqu'alors producteurs autonomes, transformés désormais en salariés, mais les avantages qui leur sont accordés sont tels que leur indépendance et leur dignité ne s'insurgent nullement contre ce nouvel état : ce n'est point une étape

vers la séparation entre le capital et le travail dressés en face l'un de l'autre comme deux adversaires que Marx disait être la loi fatale de la société capitaliste. Au surplus, pas plus dans l'ordre rural que dans l'ordre industriel, la grande entreprise ne peut être universelle, il reste toujours place pour le producteur autonome.

Dans certaines régions de l'Espagne, l'initiative collective a reconquis une large part de la richesse antérieurement gaspillée : elle a commencé avec succès la grande tâche nationale. Est-ce à dire que seule elle puisse agir efficacement ?

Le mal est trop profond, certes, pour qu'elle puisse, abandonnée à elle-même, le guérir. Nous pensons que la tâche restauratrice doit être l'œuvre à la fois de la puissance publique et de l'initiative privée se prêtant un mutuel appui. Le groupement des bonnes volontés individuelles surmontera certainement la détresse actuelle si ses efforts ne se heurtent pas à l'hostilité du gouvernement et s'il bénéficie d'une liberté d'action assez large, d'une protection légale intelligente et du concours discret des pouvoirs publics.

Le Doyen,
LARNAUDE

Le Président de la thèse,
SOUCHON

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Académie de Paris,
APPELL

ANNEXE

EXPOSÉ DES MOTIFS DU PROJET DE LOI ALBA

Le Gouvernement a déjà exposé au Parlement que le programme de vigoureuse reconstitution de l'économie espagnole qu'il s'était imposé pour assurer les destinées du pays devant la gravité de la situation universelle et comme seul moyen pour affronter toutes les contingences futures, ne pouvait manquer d'aborder particulièrement les intérêts de la terre et du cultivateur.

Il faut que l'action de l'Etat dans la fonction de tutelle et d'intervention qui distingue et ennoblit tous les grands Etats modernes, quelles que soient leurs constitutions, s'exerce en Espagne par l'instrument très efficace de l'impôt et des moyens fiscaux. L'Etat doit procéder dans un sentiment favorable à ses propres intérêts, comme très légère compensation aux grands sacrifices que la nouvelle politique lui impose, mais plus encore en vue de modifier et transformer les organisations séculaires de la propriété foncière qui s'opposent aussi bien à la con-

ception moderne du Droit qu'au sentiment social de justice et de protection des humbles qui est et sera chaque jour davantage l'idéal souverain des Sociétés contemporaines.

Le tenter et essayer de le résoudre — il est urgent de le dire pour aller au devant d'une certaine catégorie d'attaques faciles, — n'est pas seulement un tribut que l'on doit rendre à l'influence qu'ont les uns sur les autres, par les idées, les peuples cultivés ; c'est avant tout et surtout, une œuvre purement et nettement espagnole dont l'origine remonte, à travers les âges, à des économistes comme Florez-Estrada, en grande partie précurseur de Henry George. Avant eux, elle eut pour champion Alonso de Castrillo, Juan Louis Vives, Domingo de Soto et Mariana. Elle arrive à son apogée sous le Gouvernement des *Reales Provisiones* et, plus tard, sous Aranda, Floridablanca et Campomanos aux noms illustres. Il en reste encore des traces écrites et elle a toujours une existence féconde dans les organisations rurales très caractéristiques des villages et des villes espagnols.

Il n'y a pas dans l'économie nationale de force plus puissante que celle de l'agriculture. Elle est puissante par sa population, par les coefficients de richesse et de tribut qu'elle apporte à l'Etat, par l'importance qu'elle représente encore aujourd'hui dans le commerce d'exportation et par son propre rôle dans la constitution sociale et économique de

l'Espagne. Lui porter de l'intérêt, la stimuler, lui donner de l'impulsion, est, en définitive, agir pour la patrie.

Mais, ces grandes œuvres collectives ne peuvent être entreprises qu'avec un idéal également élevé et avec des moyens positifs s'exerçant sur la collectivité, non par la flatterie sonore mais passagère de la rhétorique, mais par l'action pratique d'agents d'ordre matériel qui, s'adressant à l'intérêt légitime des citoyens, se transformeront pour chacun d'eux en instrument actif de l'œuvre de rédemption qu'il s'agit de réaliser.

C'est ainsi seulement qu'ont pu être entreprises et menées à bonne fin de grandes œuvres de transformation dans quelques grandes villes étrangères ; c'est ainsi seulement qu'on pourra également, dans un autre ordre d'idées, trouver le remède possible à des maux tels que l'absentéisme et la décadence de la culture par la multiplication égoïste du régime des affermages, maux tant déplorés par tout le monde, mais difficiles à guérir par le procédé des exhortations évangéliques employé par les écrivains et les propagandistes.

Etant donné que ces deux maux particuliers se rapportent au régime de la propriété immobilière et qu'ils répondent à un même principe de justice sociale, on a joint aux dispositions tendant à la réforme du régime fiscal de cette propriété immobi-

lière les dispositions qui ont trait à la création d'une contribution sur l'accroissement de la valeur des biens, obtenus par des faits étrangers à l'action de leur propriétaire.

L'idée de l'établissement de cette contribution n'est pas neuve, par même dans notre pays, puisque deux ministres conservateurs ont déjà tenté de l'établir, dans une certaine mesure... la seule considération que c'est à la collectivité qu'est due une plus value qui constitue un gain pour le propriétaire, suffit pour justifier que la collectivité participe aux bénéfices obtenus par ce propriétaire.

Mais, si l'idée fondamentale est simple, il n'en est pas de même de sa réalisation pratique... Le plus grave de ces dangers est que la réalisation de cette idée mette une entrave à la circulation de la propriété. C'est pourquoi, si le projet établit que la contribution sera toujours exigée au moment de la transmission, ce qui était le moins qu'on puisse faire, puisque c'est le moment où va être perçu intégralement le bénéfice de l'accroissement de valeur, il indique également que la non transmission ne sera pas un obstacle à ce que la contribution soit exigée, et il est réservé à l'Administration la faculté de réviser la valeur des biens tous les quinze ans à cet effet. D'autre part le projet impose l'obligation de payer pour cet accroissement et pour des périodes égales, en ce qui concerne les personnes morales

qui ne transmettent pas leurs biens. De cette façon, il ne servira de rien au contribuable de ne pas transmettre pour ne pas payer la contribution et on aura réussi à éviter des difficultés pour la transmission.

La détermination des chiffres qui doivent servir de comparaison pour établir la partie qu'il faut considérer dans chaque cas comme accroissement de valeur, ne présente aucun inconvénient, au contraire. L'Administration tient ses livres de valoration de la propriété immobilière pour toutes les opérations fiscales : il est logique de s'en tenir à ses livres.

Et, s'il résultait un préjudice pour le contribuable du fait que cette base a été prise, il ne pourrait accuser personne de l'injustice, si ce n'est son propre désir de frustrer l'Etat, surtout si l'on tient compte que le projet accorde un délai judicieusement calculé pour effectuer sur ces livres les rectifications opportunes. Il n'y a pas non plus à craindre que la question se pose d'éviter le préjudice en attribuant à la transmission un prix inférieur à la réalité, parce que le préjudice retomberait alors sur l'acheteur qui aurait à payer davantage en transmettant à son tour la propriété, mais ne retomberait jamais sur l'Etat qui, en tout cas, toucherait de l'acheteur la différence : on pourra donc compter sur l'acheteur comme allié du Fisc.

La part qui, dans le rendement de la nouvelle contribution, revient de droit aux Corporations

locales, même dans les cas où l'accroissement de valeur n'est pas dû à des travaux effectués par elles, s'inspire du désir d'améliorer l'état de leurs finances, moyennant la participation à un bénéfice auquel, dans la plupart des cas, aura contribué tout spécialement l'action de la collectivité.

Le Gouvernement considère comme plus importante encore la seconde partie de la loi des bases qu'il soumet à la délibération des Cortès ; partie relative au régime fiscal de la propriété immobilière auquel nous nous sommes référés au début de ce préambule.

Le principe du droit d'expropriation, avec les garanties dues au propriétaire, et toujours limité aux cas de réelle nécessité sociale, n'est pas nouveau dans notre droit positif ; il est établi pour des objets moins importants. Le bien-être de la collectivité exige que l'on arrive à la limite établie dans ce principe ; si, dans l'exploitation minière, dans l'exécution des travaux d'intérêt public, et dans de nombreux autres cas, les législateurs se sont toujours décidés — et ils ne pouvaient faire moins, — pour l'intérêt général, il n'y aurait aucune raison pour ne pas arriver à la même conclusion dans la richesse agraire dont le développement intéresse toute la nation.

Ce même intérêt supérieur de la protection de la richesse nationale exige l'adoption de mesures en faveur des cultivateurs, mesures qui, sans aller

jusqu'aux théories plus avancées relatives au régime de la propriété de la terre, protègent et encouragent celui qui la fait produire par son travail.

Parmi ces mesures, figure celle qui consiste à fixer au prix des affermages une limite qui permette un travail rémunérateur ; figure aussi la faculté pour les fermiers de proroger dans quelques cas les contrats en cours, tout en respectant les conditions stipulées dans ces contrats, et la faculté de pouvoir obtenir de meilleures conditions pour améliorer son sort ; ces mesures peuvent aller jusqu'à l'expropriation des immeubles, s'il en résulte une augmentation de leur valeur de plus de 50 o/o.

Dans les cas où l'initiative privée serait insuffisante, l'Etat coopère directement au développement de la richesse agraire en se réservant la faculté d'exproprier les grandes propriétés pour les céder, à son tour, par parcelles, à tempérament ou de la manière la plus convenable pour faciliter leur culture. Et en même temps, il donne l'exemple en se dépossédant gracieusement de ses propriétés pour les remettre aux cultivateurs.

Combinées avec ces moyens d'encouragement personnel, des surtaxes sont établies pour défaut de culture des terres, de même qu'est établi le principe — qui n'est certes pas nouveau dans notre législation, — que les terres doivent payer, non pour leur production effective, mais pour celles qu'elles sont

capables de fournir. De cette façon, en même temps qu'on obtient un meilleur rendement pour le Fisc, on offre un appât peut-être plus efficace encore pour l'accroissement de la richesse agricole.

Une autre surtaxe est établie aussi dans le projet de loi, qui n'a pas de précédent dans notre législation, c'est celle qui va directement contre les grands propriétaires fonciers. Cette surtaxe s'inspire de l'application du principe de l'impôt progressif sur la terre et, par elle, ainsi qu'on se le propose, il est offert un nouvel avantage au propriétaire cultivateur de ses terres.

On ne pouvait oublier, en traitant ce sujet, l'importante question de l'adoucissement des charges et obligations qui, sous différentes formes, pèsent sur la propriété foncière. Sans cela la réforme pourrait se trouver sans effet dans des régions très importantes de l'Espagne.

Les principes dont il est parlé étant appliqués à la propriété agricole, il eût été injuste de ne pas les appliquer à la protection de la richesse urbaine. Nous rangeant à cet avis, nous avons établi dans le projet des moyens d'encourager la construction, moyens qui vont jusqu'à la faculté d'expropriation, mais toujours avec le respect dû aux droits du propriétaire.

En établissant dans ce projet la possibilité d'une fréquente expropriation, il devenait nécessaire d'évi-

ter soigneusement les questions auxquelles pourrait donner lieu la valoration des propriétés dans chaque cas, ainsi qu'il arrive aujourd'hui dans l'application des préceptes de la loi du 10 janvier 1879, en empêchant que la procédure d'évaluation devienne interminable et, ce qui est pire, en empêchant de prétendre obtenir un prix qui ne correspond souvent en rien à la déclaration aux effets de paiement de la contribution, ni aux calculs ordinaires pour les contrats privés.

Les réformes déjà indiquées comportent un complément nécessaire qui est la création de Tribunaux agricoles, en leur appliquant les mêmes principes que ceux contenus dans la loi des Tribunaux industriels, en vue d'assurer aux juges une procédure rapide et simple et une connaissance pratique de cet ordre de questions.

Enfin, en reproduisant, sauf de légères modifications, le projet de loi que le Ministre soussigné a eu l'honneur de présenter aux Cortès en 1916, on a introduit seulement une addition fondamentale à la base 40, relativement à la création d'un Institut à responsabilité limitée ayant pour but social l'acquisition de propriétés rurales pour les céder en parcelles ou à tempérament aux cultivateurs ; on abandonne le développement des buts signalés dans les paragraphes b et c de la dite base à la création ultérieure d'une Banque nationale agraire, ou à l'exé-

cution d'une autre procédure qui puisse être déterminée en développant les bases de cette loi.

Tels sont, dans leurs lignes générales, les fondements dont s'inspire le présent projet de loi.

BIBLIOGRAPHIE

(Les études présentant un intérêt particulier sont en italiques.)

1. Código civil para la península y ultramar.
2. Codes civils français, italien, portugais.
3. « *Las Partidas* », *recueil des lois de Castille*.
4. *Recueil des chartes provinciales (Fueros)*.
5. Ley de Enjuiciamiento civil.
6. Memoria publicada por la Dirección general de Agricultura, 1912.
7. Los inundaciones y la repoblación forestal (Boletín de la Sdad de los amigos del Arbol, abril 1917).
8. *El problema economico de España*. Visconde de Eza. Aperçu critique de la politique agraire en Espagne.
9. Compte rendu du Congrès de l'Association espagnole pour le progrès des Sciences. Séville, mai 1917.
10. La corrección de torrentes y aludes en España (Conferencias dadas en el Ateneo de Madrid. Fernando Baro) (Etude purement technique).
11. España Forestal, abril 1916. Note de Emilio Zurano.
12. Datos sobre el problema silvo-pastoral en España, Domingo Olazabal (Revista de Montes, 1917).
13. Impresiones. Diaz Caneja.
14. Petición justificada (España Forestal, abril 1917).
15. Los desiertos y la desaparición de los bosques (España forestal, mars 1917).
16. La defensa de los montes municipales (Revista de Montes 1º de Julio 1917).

- Intervención del Estado en los Montes particulares (Ibid.).
17. *Los Montes y la emigración. Antonio Garcia Maceira.*
Bref résumé des critiques adressées à la politique agricole et forestière du Gouvernement.
18. El dinero par las repoblaciones forestales. Perez Urruti.
Conférence faite le 27 mars 1916 à l'Institut des Ingénieurs Civils de Madrid.
19. El arbolado y la patria. Costa.
20. *La población rural. Don Fermin Caballero.* Etude intéressante sur les possibilités de l'instauration du bien de famille en Espagne. Cet auteur est partisan de la création de la petite propriété paysanne, mais, parmi les arguments qu'il donne, beaucoup apparaissent comme contraires à sa thèse si l'on tient compte des conditions physiques de l'agriculture.
21. *El progreso rural y la centralización. A. Garcia Maceira España Forestal, novemb. 1917.* Dⁿ. G. Maceira donne sur la situation de l'agriculture des renseignements qui permettent de peser les arguments fournis pour ou contre l'instauration du bien de famille (Etude sans documentation intéressante).
22. *Commentarios a un trabajo sobre economía forestal española. La Lectura 1914.* A Flores de Lemus, auteur de cette étude, a réuni par ses propres investigations, des éléments statistiques sur la répartition des cultures sur le sol espagnol.
23. Real decreto... para que presente a las Cortes un proyecto de ley de conservación y repoblación forestal (Gaceta de Madrid, 7 juin 1918).
24. La vie agricole et rurale (J.-B. Ballière et fils, éditeurs)
3 août 1918. Une entreprise française de reboisement en Espagne.
25. Ley de Repoblación y Conservación de montes, de 24 de Junio de 1908.
- Gaceta de Madrid, 10 octobre 1909 (Reglamento provi-

sional para la ejecución de la ley de Montes, de 24 de Junio de 1908).

26. Gaceta de Madrid, 2^e trim. 1919 (Real Orden del 3 de junio 1919).

27. *Gaceta de Madrid*, 4^o Trim. de 1918. Parte oficial. *Projet de loi Santiago Alba*, 26/30 nov. 1918.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
I. — LE CONTRAT DE CENS.	6
a) Le cens espagnol. — Sa durée. — Rachat du cens.	8
Principes généraux applicables aux cens. . . .	12
Le cens emphytéotique.	14
Le cens consignatif.	15
Le cens réservatif.	16
Analogies des cens avec les rentes constituées et les rentes foncières.	18
b) Le paiement en nature dans les contrats de cens.	21
c) Les Foros et autres contrats analogues à l'emphytéose.	28
d) Les cens dans les législations provinciales. . .	34
II. — LE CONTRAT DE LOUAGE.	37
Le contrat de louage en général.	37
a) Le contrat de louage des biens ruraux.	42
b) Le contrat de louage dans les législations provinciales.	48
III. — LE BAIL A COLONAT PARTIAIRE.	50
a) Les baux à colonat partiaire.	50
b) Le colonat partiaire est-il un contrat de louage.	51
c) Le colonat partiaire sous les législations provinciales.	57

d) La régression du colonat partiaire.	66
IV. — LE PROBLÈME AGRICOLE EN ESPAGNE.	
a) La détresse de la terre espagnole.	76
b) La cause et le remède.	82
c) La tendance actuelle.	90
Le projet Alba.	102
CONCLUSION.	106
ANNEXE. — Exposé des motifs du projet de loi Alba. .	109
BIBLIOGRAPHIE.	119

